



BACHELORARBEIT

| Frau

Jennifer Weinheimer

Demografischer Wandel und der daraus resultierende Wohnungsbedarf in Hamburg

Mittweida, 02.12.13

Fakultät Maschinenbau

BACHELORARBEIT

Demografischer Wandel und der daraus resultierende Wohnungsbedarf in Ham- burg

Autor:
| **Frau**

Jennifer Weinheimer

Studiengang:
**Immobilienmanagement und Facilitiesma-
nagement**

Seminargruppe:
FM 10 w 2 B

Erstprüfer:
Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

Zweitprüfer:
Dr. Claas Kießling

Einreichung:
Mittweida, 02. Dezember 2013

Verteidigung/ Bewertung:
Mittweida, 2013

1.1 Bibliografische Beschreibung:

Weinheimer, Jennifer

Demografischer Wandel und der daraus resultierende Wohnungsbedarf in Hamburg -
2013 - 12 Seiten Verzeichnisse, 53 des Inhalts.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2013

1.2 Referat:

In dieser Bachelorarbeit wird der demografische Wandel und dessen Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt insbesondere in Hamburg diskutiert. Dabei wird zum Einen auf die allgemeinen Eigenschaften des Immobilienmarktes und zum Anderen auf die Besonderheiten des Hamburger Marktes eingegangen. Mit Hilfe einer Darstellung der diverser Marktakteure und politischer Markteingriffe ist es möglich sich ein umfangreiches Bild von der aktuellen Marktsituation in Hamburg zu verschaffen.

Inhalt

1.1	<i>Bibliografische Beschreibung:</i>	4
1.2	<i>Referat:</i>	V
Inhalt	VI
Abbildungsverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
2	Vorwort	1
3	Einleitung	1
4	Eigenschaften des Hamburger Wohnungsmarktes	3
4.1	<i>Besonderheiten des Immobilienmarktes</i>	3
4.2	<i>Hamburger Wohnungsmarkt</i>	6
4.2.1	Hamburger Wohnungsmarkt: Angebot	6
4.2.1.1	Herrschende Mietpreise	7
4.2.1.2	Differenzierung Marktmiete und ortsübliche Vergleichsmiete	11
4.2.1.3	Hamburger Mietenspiegel	12
4.2.1.4	Exkurs: Neubautätigkeit in Hamburg	16
4.2.2	Hamburger Wohnungsmarkt: Nachfrage	19
4.3	<i>Demografische Entwicklung</i>	20
4.3.1	Ursachen und Auswirkungen in Deutschland	21
4.3.2	Ursachen und Auswirkungen in Hamburg	28
5	Politische Regulierungsversuche	32
5.1	<i>Bündnis für das Wohnen</i>	35
5.2	<i>Vertrag für Hamburg</i>	35
6	Auswertung Wohnungsbedarf in Hamburg	37
6.1	<i>Gentrifizierung</i>	39
6.1.1	Beispiele Gentrifizierung in Hamburg	40
6.1.2	Typischer Verlauf einer Gentrifizierung	42
6.1.3	Pro-Argumente	43

6.1.4	Contra-Argumente	44
6.1.5	Lösungsansätze für eine Gentrifizierung	45
6.2	<i>Exkurs: Gesellschaftliche und Politische Akteure</i>	46
6.2.1	Der Hamburger Senat	47
6.2.2	Der Hamburger Mieterbund	49
7	Fazit/ Prognose	51
	Literatur	LV
	Selbstständigkeitserklärung	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklungen IMX Wohnungen Hamburg	S. 9
Abbildung 2: Mietenspiegel Hamburg 2011	S. 13
Abbildung 3: Flächenpotentiale in Hamburg	S. 17
Abbildung 4: Altersaufbau Deutschland 2013	S. 22
Abbildung 5: Altersaufbau Deutschland 2013, Männer- und Frauenverteilung	S. 24
Abbildung 6: Binnenwanderungssalden im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 2010	S. 27
Abbildung 7: Wohnungsmieten in Hamburger Stadtvierteln	S. 37

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BASF	Badische Anilin- und Soda-Fabrik
BauGB	Baugesetzbuch
ca.	circa
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
eG	eingetragene Genossenschaft
e.V.	eingetragener Verein
Fraport	Frankfurt Airport
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HBauO	Hamburgische Bauordnung
IVD	Immobilienverband Deutschland
PISA	Programme for International Student Assessment
s.	siehe
S.	Seite
SAGA GWG	Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona mit der Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
SPD	Sozialdemokratische Partei
o.V.	ohne Verfasser
usw.	Und so weiter
Vgl.	Vergleiche
vhw	Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

z.B. zum Beispiel

2 Vorwort

Meine Motivation für diese Abschlussarbeit hat persönliche Gründe. Die erste Idee über den Wohnungsbedarf bzw. -bestand in Hamburg zu recherchieren, entstand als ich selbst auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung in der Hansestadt war und erfuhr, was in den Medien als „Wohnungsknappheit“ genannt wird, bedeutet. Auch die Bilder der berüchtigten Massenbesichtigungen blieben mir nicht erspart. Da stellte sich mir die Frage, welche Gründe hinter diesem aktuellen Wohnungsbedarf stecken und begab mich auf die Suche nach passender Literatur, um mich vorab über das Thema zu informieren. Kombiniert mit den Erfahrungen, die ich in den vergangenen sieben Monaten Praktikum in der Immobilienbranche sammelte, entstand folgende Auswertung.

3 Einleitung

Hamburg zählt ca. 1,789 Millionen Einwohner (Stand: April 2011) und ist damit die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Neben zahlreichen Touristenattraktionen glänzt Hamburg mit dem zweitgrößten Containerhafen Europas und ist damit das wichtigste Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum des Nordens. Die Hansestadt ist sehr vielseitig und bietet ein breites Kulturangebot und viel Lebensqualität.¹ Besonders die großen Grün- und Wasserflächen locken jährlich mehr als fünf Millionen Gäste und exakt 111 Millionen Tagesgäste, wovon 90 Millionen aus privaten Gründen und 21 Millionen mit geschäftlicher Motivation anreisen (Stand: April 2011).² Ob nun berühmte Schiffe wie die Rickmer Rickmers, die Elbphilharmonie, die Hafencity, das Rathaus oder eine Paddeltour auf der Alster, es gibt eine Vielzahl von Ausflugs- und Besichtigungsmöglichkeiten, die den Besuchern geboten werden. Auch das Nachtleben ist mit einem Gang über die Hamburger Reeperbahn ausgefüllt. Mit zahlreichen Bars, Diskotheken und dem Rotlichtmilieu ist der „Kiez“ eine bekannte Anlaufstelle für Touristen.²

Immer mehr Menschen entdecken die Vorzüge, mit denen die Stadt lockt, weshalb sich viele dazu entscheiden nicht nur einen begrenzten Aufenthalt zu planen, sondern sich dort einen festen Wohnsitz und einen neuen Job suchen. Mit einer Vielzahl von Betrieben aus der Logistik- und Handelsbranche und Dienstleistungen im Medien- und Technologiesektor bietet die Stadt verschiedene Karrieremöglichkeiten. Besonders ausländische Mitbürger schätzen die Stadt für ihren großen Einsatz für Demokratie und Toleranz, wie das Landesprogramm gegen Rechtsextremismus, Demonstrationen und Großveranstaltungen

¹ Vgl. <http://www.ndr.de/ratgeber/reise/urlaubsregionen/hamburg/index.html>.

² Vgl. <http://www.hamburg-tourism.de/business-presse/zahlen-fakten/faqs/>.

wie der jährliche „Christopher Street Day“.³ Es ist das Bundesland mit dem höchsten Ausländeranteil Deutschlands. Knapp 14,3% der Einwohner Hamburgs haben einen Migrationshintergrund.⁴

Die Zeitungen „Hamburger Abendblatt“, die „Morgenpost“ und der „Spiegel“ berichten fast wöchentlich über die aktuelle Wohnsituation in der Stadt. Häufig vorkommende Schlagwörter sind sowohl „steigende“ als auch „sinkende Mietpreise“, „Gentrifizierung“, „Bestandsimmobilien“ und „zukünftige Neubauprojekte“. Laut dem Statistischen Bundesamt wurden 2011 genau 31.048 Zuzüge gemeldet. Das bedeutet 31.048 Menschen, die eine Unterkunft benötigen. Ob nun allein, zu zweit oder als mehrköpfige Familie, der Stadtstaat besitzt einen Wohnungsbestand von 897.000 Wohnungen (Stand Dez. 2011), abgesehen von den Wohnungen in Wohnheimen. Obwohl jährlich mehrere Tausend Wohnungen hinzukommen, ist der Bedarf „anscheinend“⁵ sehr groß. Dies basiert auf der Tatsache, dass die Bevölkerungszahl der Bundesrepublik seit 2003 eine stetige Abnahme erfährt, die Haushalte und die Zuwanderung anderer Länder sich aber dennoch vermehren.⁶

Diese demografische Entwicklung bezüglich des quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfs und die daraus resultierenden Ansprüche an den Mietwohnungsmarkt bzw. die Wohnungspolitik speziell in Hamburg werden im Verlauf dieser Arbeit untersucht und diskutiert.

³ Vgl. <http://www.hamburg.de/01-das-programm/3887312/landesprogramm-presentation.html>.

⁴ Vgl. <http://www.abendblatt.de/hamburg/article925849/Hamburg-hat-den-bundesweit-hoechsten-Auslaenderanteil.html>.

⁵ Dies soll lediglich eine Anspielung sein, die im weiteren Verlauf der Arbeit diskutiert wird.

⁶ Vgl. Dipl.-Ök. M. Günther „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, 2009.

4 Eigenschaften des Hamburger Wohnungsmarktes

4.1 Besonderheiten des Immobilienmarktes

Der Wohnungsmarkt allgemein ist ein Markt, den Spezialisten mehr beschäftigt als jeder andere Markt. Dies hängt hauptsächlich mit der sozialen Bedeutung des Wohnens zusammen. Wohnen ist ein Grundrecht und zählt zu den wichtigsten Bedürfnissen des Menschen. Das ist auch ein Grund, weshalb der Markt so besonders ist. Es ist ein kostbares Gut, das mit einigen unumgänglichen Faktoren verbunden ist, die in der Kombination den Markt ebenfalls spezialisieren. Auf diese werden im weiteren Verlauf näher eingegangen.⁷

Die Immobilie, dessen Name von dem lateinischen „immobil“ stammt und im Duden mit „unbeweglich“ übersetzt wird, ist standortgebunden.⁸ Daraus resultiert, dass sich der Markt in abgegrenzte Teilmärkte aufschlüsselt, die kaum Auswirkungen auf sich untereinander haben. Eine weitere Eigenschaft des Marktes liegt darin, dass er zwischen 95% bis 100% aus Bestandswohnungen besteht. Ein Bestand, der aufgrund einer Nachfrage in der Vergangenheit entstanden ist, der aber jetzt durch Zu- und Fortzüge bedingt ist. Außerdem zählt Wohnen wohl zu den „teuersten“ Konsumgütern in der Wirtschaft. Es ist eine gebundene Kapitalanlage, die sich erst auf lange Sicht amortisiert. Im Gegensatz zu einer Mietwohnung kann man dann allerdings von seinem Eigentum sprechen und mit Hilfe erfolgreicher Vermietung auf Renditechancen hoffen. Doch die Nachfrage nach dem Standort, der Wohnungsgröße und -ausstattung

⁷ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“ 2008, S.1288 ff.

⁸ Vgl. <http://www.duden.de/rechtschreibung/immobil>.

muss langfristig gegeben sein, denn die Entscheidung zur Immobilieninvestition ist irreversibel. Ein weiteres Merkmal des Wohnungsmarktes ist, dass das Gut nicht homogen ist. Eine Wohnung ist grundsätzlich wegen ihrer unveränderlichen und unterschiedlichen Lage in gewisser Weise einzigartig. Hinzu kommen weitere Differenzierungskriterien wie Größe, Erhaltungszustand, Ausstattungsmerkmale, Gebäudetyp usw., die eine direkte Vergleichbarkeit untereinander nahezu unmöglich machen. Daher ist der Immobilienmarkt ein „räumlich und sachlich vielfältig segmentierter Markt.“⁹ Da Wohnungen an sich nicht wirklich teilbar sind, werden sie im Ganzen gekauft bzw. gemietet. Der Immobilienmarkt ist wie viele andere Märkte kein vollkommener Markt. Preisänderungen und Mengenanpassungen finden größtenteils bei einem Wohnungswechsel statt, es ist ein polypolitischer Markt. Die Kosten eines Wohnungswechsels von Nachfragerseite sind immens. Zunächst kommen die Umzugskosten an sich auf einen zu, diverse Neuanschaffungen (z.B. Möbel, Gardinen usw.) und Kosten während der Wohnungssuche (z.B. Maklercourtage). Doch die Mengenanpassung auf der Angebotsseite ist noch eingeschränkter. Der Anbieter hat lediglich die Möglichkeit, durch einen Anbau oder Dachgeschossausbau die Menge zu erhöhen, aber das Gut zu reduzieren, wäre mit einem Abriss und erheblichen Kosten verbunden, die der Anbieter mit keinen Erträgen amortisieren könnte. Daher ist die Mengenanpassung der Bodennutzung nur stark eingeschränkt möglich. Der Wohnungswechsel verlangt nicht nur den Wohnungssuchenden viel Geld ab, sondern auch den Vermietern. Auf diese kommen Vermarktungskosten und Instandsetzungskosten zu, während es schwierig für sie ist, die Bonität, die Zahlungsbereitschaft und Nutzungsgewohnheiten des zukünftigen Mieters kalkulieren zu können. Dies führt dann zu einer Anpassung an Kosten- und Risikozuschlägen bei der Neuvermietung. Das ist auch der Grund, weshalb Bestandsmieten meist niedriger sind als neu vereinbarte Mieten. Auch gleichzeitige Ungleichgewichte sind auf dem Wohnungsmarkt möglich. Trotz Leerstand auf der einen Seite, gibt es Besichtigungstermine mit 50 Teilnehmern auf

⁹ Vgl. F. Schmolle „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S.1289.

der anderen Seite. Veränderungen wie Wanderungsbewegungen, Infrastrukturmaßnahmen und Veränderungen der Wohnqualität haben nur einen sehr langsamen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Eine weitere Eigenschaft des Immobilienmarktes ist seine Markttransparenz. Aufgrund der intensiven zeit- und kostenaufwendigen Informationsbeschaffung, die notwendig ist, um sich einen Überblick über den jeweiligen Teilmarkt verschaffen zu können, beschränkt sich die Wohnungssuche meist auf das bekannte nähere Umfeld. Dort kennt man bereits die Nachbarschaft, nächst gelegene Supermärkte und die schnellste Verkehrsanbindung. Nicht nur die Immobilität einer Wohnung trägt die Schuld, dass der Markt zeitverzögert auf veränderte Verhältnisse reagiert, sondern hauptsächlich die Dauer der Angebotserweiterung. Zwischen der Investitionsentscheidung und der Vermarktung neuer Wohnungen können zwei bis drei Jahre liegen. Die einzige Möglichkeit im Vergleich zeitnah zu agieren, liegt darin, vorhandene Bestandswohnungen umzubauen, umzunutzen oder intensiver zu nutzen. Der Wohnungsmarkt an sich existiert und reguliert sich selbst, er ist allerdings durch die bestehende Gesetzgebung des Staates begrenzt. Das Mietrecht beeinflusst Preisbewegungen und Kündigungsmöglichkeiten. Darüber hinaus wird die Bautätigkeit von Subventionen und dem öffentlichen Baurecht eingegrenzt. Trotz der vielen Komponenten, die den Wohnungsmarkt nicht „vollkommen“ machen, kann er funktionieren. Es gibt mehrere verschiedene Akteure, die an dem Markt beteiligt sind. Da gibt es zum Einen die Bauträger, die für die Wohnungsproduktion, also die Bau- und Planungsleistung verantwortlich sind und zum Anderen die Wohnungsunternehmen, die wiederum das erstellte Produkt an den Endverbraucher, den Mieter, vermarkten.¹⁰

Mit der Industrialisierung wuchsen die Städte zunächst in Europa und anschließend auf anderen Kontinenten. Die Städteentwicklung war zu diesem Zeitpunkt vollkommen ungeplant und unreguliert. Im Gegensatz zum heutigen Woh-

¹⁰ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S.1288 ff..

nungsmarkt, der bewusst von Stadtplanern, Projektentwicklern und Investoren gesteuert wird.

4.2 Hamburger Wohnungsmarkt

Ungefähr 1,8 Millionen Einwohner sind auf Hamburgs sieben Bezirke Altona, Bergedorf, Eimsbüttel, Hamburg-Mitte, Hamburg-Nord, Wandsbek und Harburg verteilt. Diese wiederum gliedern sich in 105 Stadtteile, die sich ständig aufgrund von demografischen und sozioökonomischen Gegebenheiten neu entwickeln. Man kann förmlich beobachten, wie sich die Unterschiede in der Stadtteilebene von Jahr zu Jahr herauskristallisieren. Viertel mit ungünstigeren Voraussetzungen und eher negativem Ruf gelingt der Aufstieg zu beliebten, prosperierenden „Szeneviertel“. Was wiederum einen Einfluss auf den Mietenspiegel und die Bevölkerungsdynamik nachweisen lässt.

Mit rund 60.000 Zuzügen ist die Stadt in dem Zeitraum 2000 bis 2009 um 3,4% gewachsen. Dies wirkt sich jedoch nicht auf jeden Stadtteil aus. Während die Stadtteile am Elbnordufer und im Südosten Bewohner hinzugewinnen konnten, nahmen begehrte Viertel wie die Hamburger Altstadt, Rotherbaum und Harvestehude bis zu 15,6% der Bevölkerung ab.¹¹

4.2.1 Hamburger Wohnungsmarkt: Angebot

Etwa 897.000 Wohnungen konnte die Stadt Hamburg 2011 als Bestand vorweisen.¹² Durchschnittlich besitzt eine Wohnung 3,9 Zimmer und hat eine Größe von 72,3 m² (Stand 2009)¹³. Dabei wird noch einmal in Gebäudearten unter-

¹¹ Vgl. Jones Lang LaSalle „Der Wohnungsmarkt Hamburg - 2. Halbjahr 2012“, S.4.

¹² Vgl. http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/Sl13_098_Zensus2011_Gebaeude_und_Wohnungszaehlung_Bestand_HH.pdf.

¹³ Vgl. <http://www.mieterverein-hamburg.de/statistiken-wohnen-hamburg.html>.

schieden: in Einfamilienhäuser beträgt die Durchschnittsfläche 109,8 m², Zweifamilienhäuser weisen eine Wohnungsgröße von 83,9 m² vor, während es in Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt nur 64,1 m² sind. 2009 stand dem Hamburger eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 36,3 m² pro Kopf zur Verfügung. Der Anteil an Sozialwohnungen ist im Verhältnis gesehen jedoch mit 109.023 Wohnungen recht gering (Stand 2011). Davon sind die Ein- und Zweifamilienhäuser meist am Stadtrand und die Ein- bis Zweizimmerwohnungen im Stadtkern vorzufinden. Dies liegt hauptsächlich daran, dass das Angebot der Nachfrage angepasst wird. Jede Produktentwicklung basiert auf mehreren Phasen der Planung, Ausführung und Nachbereitung. Die Entwicklung von Immobilienprodukten ist sehr kapitalintensiv und bedarf daher langer Planung und Fachkenntnissen. Um die Wirtschaftlichkeit eines Projektes und dessen Gewinn für das Unternehmen zu sichern, muss für entsprechenden Absatz gesorgt werden. Dies funktioniert jedoch nur, wenn sich das Produkt an den Kundenwünschen orientiert und bereits zukünftige Trends in dem entsprechenden Markt analysiert werden.¹⁴ Diese Auswertungen sind für Investoren und Bauträger essentiell, um die anzustrebenden Neubauprojekte danach ausrichten zu können. Das garantiert in den meisten Fällen eine hohe Nachfrage und eine daraus resultierende erfolgreiche Vermietbarkeit.

4.2.1.1 Herrschende Mietpreise

Steigende Mietpreise

Deutschlands und besonders Hamburgs Printmedien berichten beinahe wöchentlich über steigende Mietpreise, einem Wohnungsmangel und einer „Preisblase“. 18€ pro Quadratmeter Nettokaltmiete ist keine Ausnahme mehr. Diese Preise sind besonders in den hochwertigen Neubauten der Elbvororte, in der Hafencity und rund um die Alster zu erwarten. Vor allem in diesen Gegenden sind solche Preisanstiege möglich, da sich dort auch die zahlungskräftigen Mie-

¹⁴ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S.235.

ter aufhalten.¹⁵ Eine Mietpreissteigerung hat einige Gründe. Zunächst ist eine Preisänderung am Markt immer einer Änderung der Nachfrage geschuldet. Des Weiteren hat die herrschende Inflation einen großen Einfluss auf die Immobilienpreise. Während der im Juli gemessene diesjährige Höchststand der Inflationsrate von 1,9% hauptsächlich bei den Lebensmitteln auffällig wird, erhöht sich dadurch der gesamte Verbraucherpreisindex. Aus mehreren Produkten werden monatlich von den am häufigsten verwendeten Abteilungen Stichproben entnommen und ausgewertet. Dabei werden rund 300.000 Einzelpreise in verschiedenen Regionen ermittelt. So ist es möglich die Preisentwicklung in einer bestimmten Kennzahl auszudrücken, dem *Verbraucherpreisindex*.¹⁶

Möglichkeiten einer Mieterhöhung

Mit Hilfe einer sogenannten *Indexmiete* (§ 557b BGB) räumt sich der Vermieter das Recht ein, die monatliche Nettokaltmiete an den Verbraucherpreisindex anzupassen, sobald sich dieser erhöht. Diese vertraglich festgesetzte Mieterhöhung für geschützten Wohnraum wird von Wohnungseigentümer meist auch ausgenutzt.

Eine Alternative zur Indexmiete bietet die *Staffelmiete* (§ 557a BGB), mit der die monatliche Nettokaltmiete um einen im Vorhinein festgesetzten Betrag erhöht werden kann. Laut Mietrecht im Bürgerlichem Gesetzbuch muss die Miete jedoch bei beiden Verfahren mindestens ein Jahr unverändert bleiben.¹⁷

Auch wenn eine Staffelung nicht vertraglich festgelegt wurde, hat der Vermieter das Recht, die Miete bis zur *ortsüblichen Vergleichsmiete* anzupassen (§ 558 BGB), (s. 3.1.2).

¹⁵ Vgl. <http://www.hwwi.org/publikationen/insights/hwwi-insights-ausgabe-03-2011/steigende-mietpreise-in-hamburg-was-macht-der-wohnungsbau.html>.

¹⁶ Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Verbraucherpreisindex_für_Deutschland.

¹⁷ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, 2010, S. 127.

Ein weiterer Grund die Miete für geschützten Wohnraum zu erhöhen, ist, wenn der Eigentümer Modernisierungen veranlasst, die „den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen“ und diese auf den Mieter umwälzt bzw. eine erhöhte Neuvermietung ansetzt (§ 559 BGB).¹⁸

Eine Mieterhöhung nach einer Anpassung an die Betriebskosten ist dem Vermieter ebenfalls gestattet. Dieser hat die Möglichkeit eine Pauschale anteilig auf die Mieter zu verteilen, falls es mit Hilfe des § 560 BGB vorher im Mietvertrag aufgenommen wurde. Wie bei jeder Art der Mieterhöhung ist der Vermieter, auch bei einer Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung, verpflichtet, den Mieter diese rechtzeitig schriftlich vorher anzukündigen.¹⁹ Sobald eine freiwillige Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter vorliegt, kann die Miete selbstverständlich jederzeit erhöht werden.²⁰

Sinkende Mietpreise

Im Gegensatz dazu gibt es aber auch Meinungen, die behaupten, dass die Preise einen Rückgang erfahren.

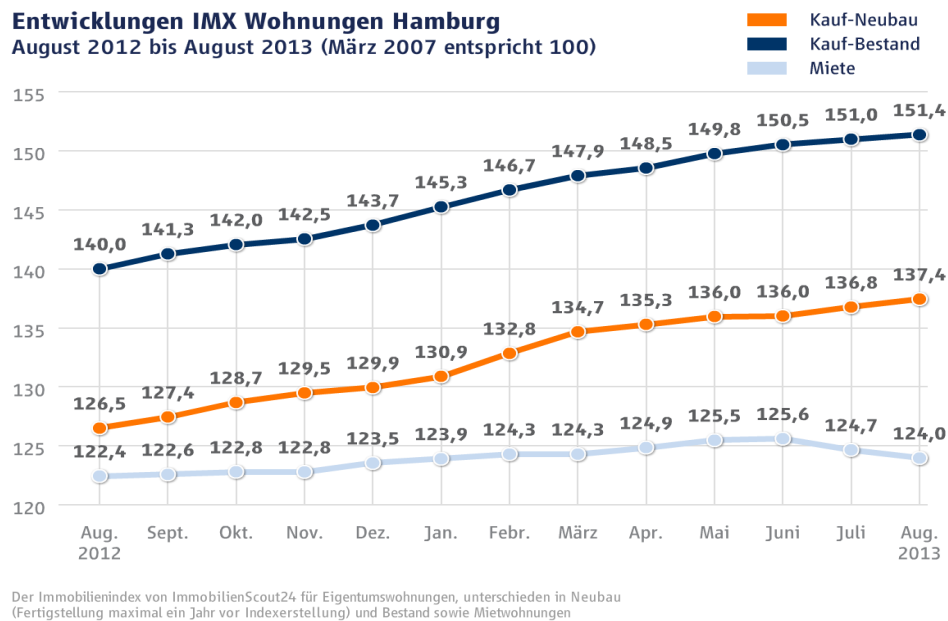
¹⁸ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, 2010, S. 130.

¹⁹ Vgl. <http://www.immobilienscout24.de/umzug/mietrecht/recht-und-urteile/mieterhoehung.html>.

²⁰ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S.53.

Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, 2010, S. 126-130.

Abbildung 1:



Quelle: http://www.static-immobilienscout24.de/MungoBlobs/2013/09/11/104103_August_Release_.pdf

In Abbildung 1 wurde der Verlauf der Mietpreisentwicklung in Hamburg in dem Zeitraum August 2012 bis August 2013 in einem Diagramm mit Hilfe eines von Immobilienscout24.de entwickelten Immobilienindex für Eigentumswohnungen dargestellt. Sie basiert auf den Wohnungsangeboten, die seit 2004 jährlich inseriert wurden. Hier ist zu erkennen, dass die Mietpreise in Hamburg im August im Vergleich zu Juli 2013 einen Rückgang um etwa 0,7 Prozentpunkte erfuhren. Wobei nicht nur die Preise für Mietwohnungen in Hamburg, sondern auch in anderen Großstädten Deutschlands gesunken sind. Laut Michael Kiefer, Chefanalyst von Immobilienscout24.de, ist diese Senkung allerdings saisonal bedingt. Die meisten potentiellen Mieter befinden sich über die Sommermonate im Urlaub, sodass die Nachfrage nach Wohnungen in dieser Zeit etwas zurückgeht. Dennoch ist Kiefer davon überzeugt, dass eine gewisse „Grenze des Bezahlbaren“ in den Metropolregionen erreicht wurde und die Preise nicht weiter

steigen werden, sondern stagnieren werden. Ein drastischer Preisrückgang ist demnach aber nicht zu erwarten.²¹

4.2.1.2 Differenzierung Marktmiete und ortsübliche Vergleichsmiete

Die Terminologie der *Marktmiete* und der *ortsüblichen Vergleichsmiete* ist insofern schwer zu differenzieren, da sie beide im ähnlichen Kontext auftreten. Der Gesetzgeber trennt die Begriffe, indem er vorschreibt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete lediglich mit Wohnraum in Verbindung gebracht wird (§ 558 BGB). Sie wird aus den üblichen Mietpreisen, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert wurden, gebildet. Dieses Gesetz ermöglicht dem Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, solange die Miete zu dem Zeitpunkt, an dem die Erhöhung in Kraft treten soll, 15 Monate unverändert ist.²² Es wurde 1983 als Mischung von Neu- und Bestandsmieten zum Zwecke der Dämpfung des Mietpreisanstieges eingeführt und fungiert als so genannte Kappungsgrenze. Aufgrund der ungleichen Verteilung von etwa 1:2 bis 40:60 liegt eine Übergewichtung der Bestandsmieten vor, das wiederum eine Dämpfung des Ergebnisses zur Folge hat. Aufgrund des fehlenden Marktbezuges wird die ortsübliche Vergleichsmiete voraussichtlich niemals auf der selben Höhe der Marktmiete liegen.²³ Gemäß § 558 (3) BGB darf eine Mietpreiserhöhung nicht mehr als 20% und in manchen Regionen sogar 15% betragen (s. 4.3).²⁴ Während bei Gewerbeimmobilien keine Begrenzung vorliegt. In diesem Fall dient die Marktmiete, die zum Wertermittlungstichtag vorliegt, als Basis für einen Vergleich. Während die ortsübliche Ver-

²¹ Vgl. http://www.focus.de/immobilien/finanzieren/tid-32967/neue-zahlen-zeigen-trendwende-an-ende-des-preisschocks-mieten-in-den-deutschen-metropolen-sinken-wieder-_aid_1073629.html.

²² Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, 2010, S. 127-128.

²³ Vgl. <http://www.ivd.net/der-bundesverband/nachrichtendetail/archive/2011/january/article/die-ortsuebliche-vergleichsmiete-das-unbekannte-wesen.html>.

²⁴ Vgl. http://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/hamburg-reduziert-kappungsgrenze-fuer-mieterhoehung_258_192240.html.

gleichsmiete keinerlei Bezug zu den aktuellen Angeboten am Markt hat. Sie bietet außerdem die Basis für die Erstellung des Mietspiegels.²⁵

4.2.1.3 Hamburger Mietenspiegel

Allgemein bildet die ortsübliche Vergleichsmiete meist die Grundlage für einen Mietspiegel. Es wird in zwei verschiedene Arten von Mietspiegel gesetzlich unterschieden: der „einfache“ und der „qualifizierte“ Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB).

Die *einfache Übersicht* über die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Regelfall von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern, also der Mieter und Vermieter, gemeinsam erstellt.²⁶ Diese Tabelle schafft eine gewisse Markttransparenz und hilft den Nutzern sich besser einordnen und orientieren zu können. Für fast jede Kommune gibt es einen Mietspiegel und ist meist sogar kostenfrei erhältlich.²⁷

Der *qualifizierte Mietspiegel* hingegen wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde anerkannt. § 558d BGB schreibt vor, dass der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist und nach vier Jahren komplett neu zu erstellen ist.²⁸

Die Einhaltung dieser Vorschriften soll eine Aktualität des Mietpreisniveaus gewährleisten, sodass sich daraus besondere Rechtsfolgen bilden.²⁹ Der Mietspiegel hat insofern eine wichtige Bedeutung, da er sowohl für Mieter als auch für Vermieter als Vergleichssystem und Rechtssicherheit dient. Der Mieter hat

²⁵ Vgl. <http://www.ivd.net/der-bundesverband/nachrichtendetail/archive/2011/january/article/die-ortsuebliche-vergleichsmiete-das-unbekannte-wesen.html>.

²⁶ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, 2010, S. 129.

²⁷ Vgl. <http://www.immonet.de/service/mietspiegel.html>.

²⁸ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, 2010, S. 129.

²⁹ Vgl. <http://www.immonet.de/service/mietspiegel.html>.

so die Möglichkeit durch Heranziehung des Mietspiegels zu prüfen, ob sowohl sein aktueller Mietzins als auch eine Neuvertragsmiete der Ortsüblichkeit entspricht.³⁰ Für den Vermieter dient der Mietspiegel als Instrument der Mieterhöhung.³¹ Dennoch kann der Mietspiegel kein realistisches Bild über die aktuellen Marktgegebenheiten übermitteln, da ein Ungleichgewicht an Neu- und Bestandsmieten herrscht. Besonders in Hamburg wird in diesem Punkt der gravierende Einfluss der Bestandsmiete deutlich.

³⁰ Vgl. <http://www.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00354005.htm>.

³¹ EMailkontakt vom 15.10.13 mit Dr. Claas Kießling, geschäftsführender Gesellschafter Firma Nfl. W. Johannes Wentzel Dr. Consulting GmbH

Abbildung 2: Mietenspiegel Hamburg 2011

Mietenspiegel 2011 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstand: 01.04.2011)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2011" genau beachtet werden.

Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			Nettokaltniete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)												1994 - 2010	
Ausstattung	bis 31.12.1918		01.01.1919 bis 20.06.1948		21.06.1948 bis 31.12.1960		1961 - 1967		1968 - 1977		1978 - 1993		1994 - 2010			
	ohne Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	C	E	F	G	H	I	K	L	M	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung			
Wohnlage	Wohnfläche	1	25 m² bis unter 41 m²	Mittelwert	8,69	4,94	7,14	5,60	6,92	7,28	8,27	7,78	9,09			
				Spanne	7,61 - 10,43	4,81 - 5,00	5,26 - 5,92	5,70 - 8,28	4,96 - 9,12	6,67 - 9,85	6,50 - 9,05	6,89 - 11,22				
				Anzahl	14*	29*										
				2	41 m² bis unter 66 m²	Mittelwert	8,23	5,17	6,77	5,08	6,15	5,86	6,36	7,75	8,72	
Spanne	6,81 - 9,80	4,80 - 5,83	5,87 - 8,00	4,64 - 5,54		5,47 - 7,19	4,96 - 6,57	5,28 - 7,50	6,30 - 9,09	7,20 - 10,23						
Anzahl	8,23	5,17	6,77	5,08		6,15	5,86	6,36	7,75	8,72						
3	66 m² bis unter 91 m²	Mittelwert	8,23	5,03		6,39	5,33	6,17	5,38	5,50	7,90	8,66				
Spanne		6,79 - 10,00	4,59 - 5,53	5,47 - 7,90	5,11 - 5,56	5,56 - 7,15	4,65 - 6,06	4,88 - 6,11	6,50 - 8,95	7,31 - 9,97						
Anzahl		8,23	5,03	6,39	5,33	6,17	5,38	5,50	7,90	8,66						
4		ab 91 m²	Mittelwert	7,46		6,25		6,48	6,07	5,77	7,04	9,62				
Spanne	6,06 - 9,37		6,25	5,39 - 6,97	5,90 - 7,14	5,28 - 6,91	5,40 - 6,03	5,23 - 9,06	8,31 - 10,99							
Anzahl	7,46		6,25	5,39 - 6,97	5,90 - 7,14	5,28 - 6,91	5,40 - 6,03	5,23 - 9,06	8,31 - 10,99							
5	25 m² bis unter 41 m²		Mittelwert	10,88		10,06		8,67	10,13	10,08	10,92					
Spanne		9,69 - 12,20	10,06	8,53 - 11,84	6,13 - 11,34	7,54 - 12,16	9,13 - 11,65	9,15 - 12,87								
Anzahl		10,88	10,06	8,53 - 11,84	6,13 - 11,34	7,54 - 12,16	9,13 - 11,65	9,15 - 12,87								
6		41 m² bis unter 66 m²	Mittelwert	9,11	6,10	8,50	5,48	7,00	7,23	8,61	9,33	9,74				
Spanne	7,52 - 11,11		4,74 - 6,71	6,99 - 10,73	4,75 - 6,06	5,92 - 8,58	5,67 - 9,19	7,04 - 10,99	8,35 - 10,15	8,02 - 11,36						
Anzahl	9,11		6,10	8,50	5,48	7,00	7,23	8,61	9,33	9,74						
7	66 m² bis unter 91 m²		Mittelwert	9,01		8,23	10*	8,02	6,30	7,24	8,88	9,47				
Spanne		7,36 - 11,05		6,85 - 9,95		6,61 - 9,99	5,18 - 7,50	5,41 - 9,38	7,69 - 10,02	8,02 - 10,97						
Anzahl		9,01		8,23	10*	8,02	6,30	7,24	8,88	9,47						
8		91 m² bis unter 131 m²	Mittelwert	9,01		8,18		8,93	7,66	8,75	9,83	11,35				
Spanne	7,35 - 11,10			7,02 - 9,94		6,92 - 10,93	6,46 - 8,49	7,68 - 9,69	8,67 - 10,99	8,94 - 13,75						
Anzahl	9,01			8,18		8,93	7,66	8,75	9,83	11,35						
9	ab 131 m²		Mittelwert	9,10		8,02						11,83				
Spanne		7,32 - 11,49		7,12 - 10,07						9,00 - 14,50						
Anzahl		9,10		8,02						11,83						
Bei Leerfeldern konnten aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.																

Bei Leerfeldern konnten aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Abbildung 2 zeigt den Hamburger Mietenspiegel aus dem Jahr 2011. Grundsätzlich ist die Tabelle nach Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung und Lage eingeteilt. Dabei wird in „guter“ und „normaler“ Wohnlage unterschieden. Hierfür gibt es ebenfalls ein Register, das Wohnlagenverzeichnis, in dem jede Straße Hamburgs klassifiziert wurde.³² Bei dieser Einordnung fließt jedoch nicht nur die Nachfrage nach der Lage, sondern auch andere Faktoren wie Infrastruktur, Verkehrsbelastung und Umfeld ein. Daher gibt der Mietspiegel keinen reellen Aufschluss über die aktuelle Nachfrage nach dem Bezirk, die sich aufgrund von demografischen Gegebenheiten regelmäßig ändert.³³ Um den Unterschied zwischen Marktmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete zu veranschaulichen, werden im Folgenden die Werte zweier Wohnungen mit ähnlichen Wohnungsmerkmalen miteinander verglichen. Laut dem Mietenspiegel betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Jahr 2011 in einer normalen Lage, wie z.B. Winterhude, für eine mittelgroße Wohnung von 41m² bis 66m² mit dem Baujahr 1987 bis 1993 mit Bad und Sammelheizung 7,75€. Während die tatsächlich gezahlte Miete für einen Wohnraum mit vergleichbaren Voraussetzungen zu diesem Zeitpunkt bei einer Neuvermietung etwa 11,00€ pro Quadratmeter betrug.³⁴ Dies ist ein Unterschied von 3,25€ pro Quadratmeter. Daher kann bei der Neuvermietung von Wohnungen ein höherer Wert angesetzt werden als ortsüblich laut Mietenspiegel. Dabei sind jedoch die Gesetze der Mietpreiserhöhung § 5 Wirtschaftsstrafgesetz³⁵ und Mietwucher § 291 Strafgesetzbuch³⁶ von dem Vermieter einzuhalten.

³² Vgl. <http://www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis/>.

³³ Vgl. http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Haspa/HASPA_Liebenswertes-Hamburg.pdf.

³⁴ Vgl. <http://www.immobilienscout24.de/wohnen/hamburg,hamburg,winterhude/mietpreise.html>.

³⁵ Vgl. <http://dejure.org/gesetze/WiStG/5.html>.

³⁶ Vgl. <http://dejure.org/gesetze/StGB/291.html>.

4.2.1.4 Exkurs: Neubautätigkeit in Hamburg

Die Errichtung neuer Wohnungen bildet mit dem Neubaumarkt ein Teilsegment des gesamten Immobilienmarktes. Durch den Neubau von Wohneinheiten vergrößert sich der Gesamtwohnungsbestand und hat somit Einfluss auf den Mietmarkt, der auf dem typischen Prinzip von Angebot und Nachfrage basiert.

Laut des statistischen Bundesamtes hat es 2011 5.061 Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Hamburg gegeben. Tatsächlich fertiggestellt wurden davon nur 3.729 Neubauten.³⁷ 2012 hingegen sind die Zahlen auf 8.731 Baugenehmigungen und 4.500 Fertigstellungen gestiegen und haben damit den Höchstwert von vor zehn Jahren erstmals wieder überschritten.³⁸ Von der Entscheidung bis zur Fertigstellung eines Bauvorhabens gibt es in Hamburg verschiedene Wege. Grundsätzlich gibt es drei verschiedene *Baugenehmigungsverfahren*: das *verfahrensfreie Vorhaben* (§ 60 HBauO), das *vereinfachte* (§ 61 HBauO) und das Baugenehmigungsverfahren mit *Konzentrationswirkung* (§ 61 HBauO). Das *vereinfachte Verfahren* kann dem Bauherrn Zeit einsparen, sonst jedoch findet keine Vereinfachung für den Antragsteller statt. Er muss die selben Nachweise und Bauvorlagen erbringen wie bei einem *konzentrierten Genehmigungsverfahren*.³⁹ Die Prüfstellenabteilung des zuständigen Bezirksamtes prüft dann den Vorgang auf dessen Zulässigkeit nach §§ 14, 29 und 37 BauGB, die Einhaltung der Abstandsflächen § 6 und die Einhaltung der § 10 und 16 bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten § 2 Bodenschutzgesetz.⁴⁰ Um den Wohnungsneubau zu fördern, wurde unter anderem der „Vertrag für Hamburg“

³⁷ Vgl. http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb08_jahrtab31.asp.

³⁸ Vgl. Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. „Zukunft Wohnen“ Broschüre, S.29.

³⁹ Vgl. <http://www.hamburg.de/bau-sielanschluss/>.

⁴⁰ Vgl. <http://www.lexsoft.de/normensammlung/1540888,68>.

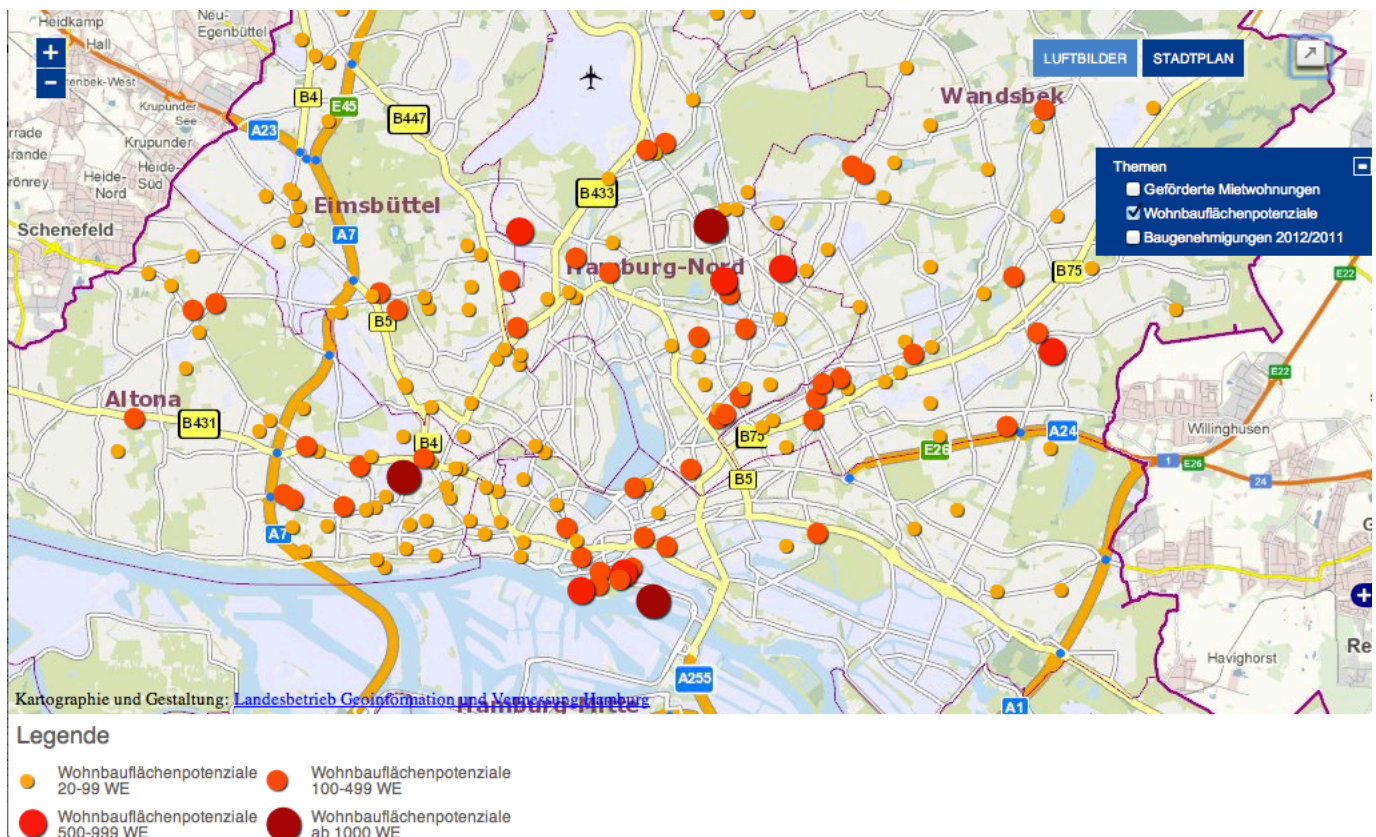
zwischen dem Senat und den sieben Bezirken initiiert (s. 4.2). Insbesondere will man Investoren locken, indem man ihnen ein vereinfachtes und schnelles Genehmigungsverfahren zusichert. Ziel ist es, eine Bearbeitung der Anträge innerhalb von sechs Monaten garantieren zu können. Dies übertrafen die Prüfstellen 2012 mit einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit von etwas mehr als drei Monaten.⁴¹

Ein weiteres Vorhaben des Senates lautet „Mehr Stadt in der Stadt“. Es beinhaltet die intensive Ausschöpfung der freien Baugrundstücke in den vorhandenen Stadtteilen. Daher hat die Stadtentwicklungsbehörde alle Grundstücke, die potenziell mit Wohnungen bebaut werden könnten, ausfindig gemacht und in einer Karte dargestellt.⁴² Diese Karte hilft der Stadt, dem Senat und Investoren sich einen Überblick über verfügbare Baugrundstücke zu machen. Einige von diesen Grundstücken sind allerdings noch nicht sofort bebaubar, da sie z.B. noch bebaut sind und eine Umnutzung erst beantragt werden müsste oder weil die Eigentumsverhältnisse vorerst geklärt werden müssten. Es ist jedoch deutlich zu erkennen, dass sich großes Potenzial im Süd-Westen Hamburgs befindet. In St. Pauli, Altona und Ottensen sind noch einige freie Flächen für Bauvorhaben mit einem Volumen von ca. 20-99 Wohneinheiten und in der Hafencity sogar 500-999 Wohneinheiten. Aufstrebende Stadtteile wie Barmbek-Süd und Eilbek können ebenfalls diverse Grundstücke vorweisen, die noch bebaut werden können. Während in Eimsbüttel, Harvestehude und Eppendorf noch vereinzelte freie Flächen vorzufinden sind, sind die Quartiere direkt an der Außenalster bereits ausgeschöpft.

⁴¹ Vgl. <http://www.hamburg.de/bsu/baugenehmigungen/>.

⁴² Vgl. <http://www.hamburg.de/bsu/flaechenpotenziale/3902092/flaechenpotenziale.html>.

Abbildung 3: Flächenpotenziale in Hamburg



Quelle: <http://www.hamburg.de/bsu/karte-flaechenpotenziale/>

Aktuell sind mehrere größere Bauvorhaben mit jeweils mehr als 500 Wohnungen geplant, wie z.B. das Vorhaben „Am Stadtpark“ von Quantum Immobilien, die eine Fertigstellung von 850 Wohneinheiten realisieren wollen. Je nach Lage kann der Investor in Hamburg zwischen 10,00 und 16,00€ pro Quadratmeter erwarten.⁴³ Doch die Zahl der Bautätigkeit wird sinken, wenn die Politik die Rahmenbedingungen für den Neubau weiterhin erschwert. Neben den bestehenden Förderungsmöglichkeiten wie öffentliche zinsverbilligte Baudarlehen, Zinszuschüsse oder die Förderung zur Eigentumsbildung, sollten Investoren mit

⁴³ Vgl. Jones Lang LaSalle „Der Wohnungsmarkt Hamburg - 2. Halbjahr 2012“, S. 5.

besseren Renditeaussichten gelockt werden, indem eine Mietpreisbremse nicht realisiert wird.⁴⁴

4.2.2 Hamburger Wohnungsmarkt: Nachfrage

Die Nachfrage der Wohnungssuchenden basiert auf deren Bedürfnisse und Präferenzen an Flächen, unterschieden in Lage, Größe und Ausstattung und das verfügbare Kapital, das der Wohnungssuchende bereit ist für den Mietzins zu entrichten. Mit Hilfe von Mietgesuchen in den Medien oder bei Maklern ist es möglich in Form von Nutzeranalysen, Standort- und Marktberichte diese Neigungen genau auszuwerten, um gewisse Nutzertypen analysieren zu können.⁴⁵ Die Nachfrage wird allgemein in eine *endogene* und eine *exogene* Nachfrage unterschieden. Die *endogene Nachfrage* orientiert sich an dem vorhandenen wachsenden Markt, auf dem sich Firmen und private Haushalte vergrößern wollen. Während die *exogene Nachfrage* auf den Wünschen der noch nicht vertretenen Marktteilnehmer, die sich dort etablieren wollen, basiert. Des Weiteren wird die Nachfrage in *qualitative* und *quantitative Aspekte* untergliedert. Das heißt, Ausstattungswünsche, Lagepräferenzen und die vorhandene Infrastruktur im *qualitativen* Aspekt und Größen, Aufteilung der Flächen und Räume als *quantitativen* Aspekte.⁴⁶ Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist von der Bevölkerungsentwicklung, der Menge und Zusammensetzung der potenziellen Interessenten bedingt. Dabei bestimmen nicht die Personen im einzelnen die Nachfrage, sondern die Haushalte. Hierbei hat die Größe und die Veränderung der Haushalte einen besonderen Einfluss auf die Nachfrage.⁴⁷ Wobei die Haushalte vom Einkommen abhängig sind und das bedingt wiederum die Wahl der Immobilie.

⁴⁴ Vgl. Prof. Dr. K. Schulte „Immobilienökonomie“, 2008, S. 535-536.

⁴⁵ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S.1211.

⁴⁶ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S. 259.

⁴⁷ Vgl. R. Daams „Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung und weiterer Einflussfaktoren auf die Soziale Wohnraumförderung des Landes“, 2013, S.2.

Mit 505.000 Einzelpersonenhaushalte und 497.000 Mehrpersonenhaushalte weist Hamburg eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,81 Personen vor.⁴⁸ Aufgrund kulturell bedingter Entwicklungen wird die Zahl der Single-Haushalte bis etwa 2015 steigen. 2012 waren 53,6% aller Haushalte Ein-Personen-Haushalte.⁴⁹ Studien zufolge zieht es Singles und Studenten besonders in die Stadtmitte, da dort ein größeres Konsum- und Kulturangebot herrscht.⁵⁰ Dies wiederum erklärt die hohe Nachfrage nach den Wohnungen in Innenstadtlage.

4.3 Demografische Entwicklung

Um näher auf den demografischen Wandel und seine Auswirkungen eingehen zu können, muss zunächst geklärt werden, wie er definiert ist. Zusammengefasst, beschreibt der demografische Wandel die Entwicklung der Zusammensetzung der Bevölkerung im Bezug auf

- die Altersstruktur der Bevölkerung,
- dem quantitativen Verhältnis von Männern und Frauen,
- den Anteilen von Inländern, Ausländern und Eingebürgerten an der Bevölkerung,
- der Geburten- und Sterbefallentwicklung,
- den Zuzügen und Fortzügen.⁵¹

Der demografische Wandel wirkt sich als reine wirtschafts- und sozialpolitisch bedeutsame Veränderung in der Altersstruktur einer Bevölkerung aus.⁵²

⁴⁸ Vgl. http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab4.asp.

⁴⁹ Vgl. http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/Mikro_j11_H_01.pdf.

⁵⁰ Vgl. http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Haspa/HASPA_Liebenswertes-Hamburg.pdf.

⁵¹ Vgl. <http://www.foerderland.de/itoffice/personal/talent-management/demographischer-wandel/>.

4.3.1 Ursachen und Auswirkungen in Deutschland

Grundsätzlich ist zwischen einer *natürlichen* und einer *räumlichen Bevölkerungsbewegung* zu unterscheiden.

Eine *natürliche Bevölkerungsbewegung* macht sich in der Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung als Folge von Geburten- und Sterbefällen bemerkbar. Die Differenz zwischen Neugeborenen und Gestorbenen im Berechnungszeitraum wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Daher ist die Entwicklung der Fertilität und der Lebenserwartung von besonderer Bedeutung.⁵³

Fertilität

Bei einer Bevölkerung von 80,5 Millionen Menschen im Jahr 2012 gab es 673.570 Neugeborene und 869.582 Gestorbene mit einer stetig steigenden Lebenserwartung. Seit dem Geburtenrückgang in den sechziger Jahren in der alten Bundesrepublik und seit den neunziger Jahren in den neuen Ländern nimmt die Bevölkerungszahl insgesamt, sowie die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter, in Deutschland ab. Dadurch sank auch die Zahl der Geburten seit den neunziger Jahren. Seit einigen Jahren jedoch bleibt die durchschnittliche Fertilitätsrate konstant und liegt bei 1,4 Kindern pro Frau. Diese Ziffer liegt deutlich unter der Reproduktionsrate von 2,1, sodass das Selbsterhaltungsniveau nicht eingehalten wird und die damit verbundene Bevölkerungszahl ohne Zuwanderung aus dem Ausland drastisch abnehmen würde. Einige Gründe für die markant niedrige Ziffer sind die Bedeutung nichtehelicher Lebensformen und die Bereitschaft zur Ehescheidung, die sich im Laufe der Jahre in Europa und besonders in Deutschland entwickelt haben. Weniger Frauen entscheiden sich für eine Heirat bzw. zu einem späteren Zeitpunkt, etwa zwischen 25 und 30 Jah-

⁵² Vgl. <http://www.duden.de/suchen/dudenonline/demografischer+Wandel>.

⁵³ Vgl. http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/N/naturliche_bevoelkerungsbewegung.html.

ren. Paare zögern eine Familiengründung immer weiter hinaus bzw. schließen sie komplett aus. Die Bundesrepublik zählt damit im Vergleich zu anderen europäischen Staaten die geringste Geburtenrate. Diese Entwicklung setzt sich weiterhin fort.

Deutschen Studien zufolge liegt dies an dem steigenden Streben nach Bildung, Qualifikation und Erwerbsbereitschaft der Frauen. Materielle Unabhängigkeit und wachsendes Selbstbewusstsein ist für viele Frauen im gebärfähigen Alter attraktiver als das traditionelle Mutterbild und eine Hochzeit. Man nimmt an, je höher der akademische Grad und die Qualifikation, desto später denkt die deutsche Frau an die Familiengründung.⁵⁴ Innerhalb von Deutschland lassen sich jedoch regionale Unterschiede erkennen. Nicht nur zwischen Osten und Westen, sondern auch zwischen den ländlichen Regionen und den Stadtgebieten sind verschiedene Geburtenraten zu verzeichnen. 12% der Mütter in Ostdeutschland und 30% der Mütter in Westdeutschland sind über 30 Jahre alt.⁵⁵ Man geht davon aus, dass die Anzahl der Frauen im Alter zwischen 26 und 35 in den kommenden Jahren etwa gleich bleiben wird. Ab 2020 jedoch wird ein deutlicher Rückgang dieser Altersgruppe erwartet, das wiederum ein Geburtenstief zur Folge hätte.⁵⁶ Während die durchschnittliche Lebenserwartung weiterhin steigt. Daher wird auch ein Anstieg der Ein-Personen-Haushalte zukünftig erwartet.⁵⁷

Altersaufbau

Der Altersaufbau einer Gesellschaft ist ein sehr aufschlussreicher demografischer Faktor. Er zeigt die vergangene und aktuelle Verteilung der Altersgruppen und lässt Prognosen für die Zukunft zu. Diese Bevölkerungsvorausberechnun-

⁵⁴ Vgl. K. Tilleczek „Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf deutsche Wohnimmobilienmärkte“, 2006, S.7.

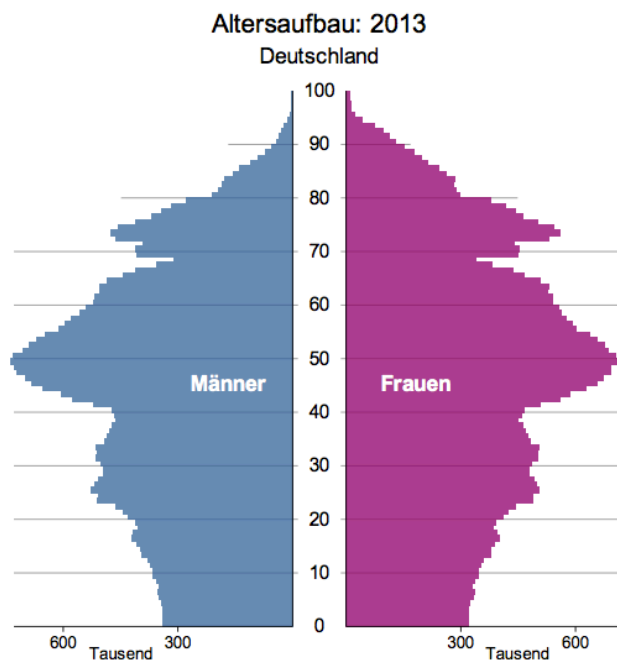
⁵⁵ Vgl. <http://www.bpb.de/apuz/27328/familienpolitik-und-fertilitaetsunterschiede-in-europa?p=all>.

⁵⁶ Vgl. <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Geburten.html>.

⁵⁷ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S. 1295

gen basieren meist auf einer national und international bewährten Fortschreibungsmethode. Mit Hilfe von bisher verzeichneten Verläufen können die zukünftigen Bestände ermittelt werden. Diese Voraussichten sind allerdings immer mit einer gewissen Unsicherheit zu werten. Sie können dennoch als Frühindikatoren für Wirtschaft, Politik und Gesellschaft dienen. Dieser Aufbau ist ein wichtiges Kriterium für die Reproduktion der Gesellschaft. Vereinfacht dargestellt, je älter eine Gesellschaft wird, desto weniger Kinder können geboren werden und desto mehr schrumpft die Bevölkerung.⁵⁸

Abbildung 4:

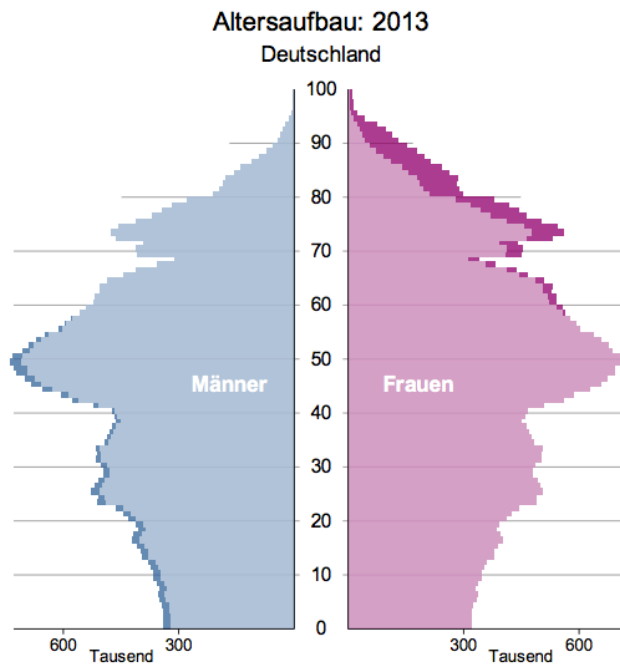


Quelle: <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/>

Die Grafik in Abbildung 4 beschreibt die Verteilung der Altersgruppen der deutschen Bevölkerung im Jahr 2013. Dabei sind 14,5 Millionen Personen unter 20 Jahre alt, das 18% der Bevölkerung ausmacht. Während die Gruppe der 20- bis 64-Jährigen den Hauptteil mit 49,5 Millionen Personen und 61% bildet. 17,1

⁵⁸ Vgl. K. Tilleczek „Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf deutsche Wohnimmobilienmärkte“ 2006, S.8.

Millionen Menschen in Deutschland sind 65 Jahre alt und älter. Dies trifft auf 21% der Bevölkerung zu. Bis 2010 ist die Bevölkerungszahl aufgrund von natürlicher Bevölkerungsbewegung stetig gesunken. 2011 gab es jedoch einen Zuwanderungsüberschuss, der sogar den Sterbefallüberschuss überstieg und somit zu einer Vergrößerung der Bevölkerung beitrug.⁵⁹ Abbildung 5:



Quelle: <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/>

In einer weiteren Grafik lässt sich eindeutig die Verteilung von Männern und Frauen 2013 in Deutschland erkennen. Neusten Statistiken zufolge wird jeder zweite Mann 80 Jahre und jede zweite Frau 85 Jahre alt.⁶⁰ Diese Neigung wird auch in der Grafik deutlich. Bis zu dem Alter von 58 Jahren gibt es einen Überschuss Männern gegenüber Frauen, während die Bevölkerung ab 58 Jahren einen sichtbaren Überhang weiblicher Personen hat. 2012 lag das durchschnitt-

⁵⁹ Vgl. <http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/B/bevoelkerungsbilanz.html>.

⁶⁰ Vgl. <http://www.spiegel.de/gesundheit/diagnose/lebenserwartung-in-deutschland-steigt-fuer-frauen-und-maenner-a-859099.html>.

liche Sterbealter der deutschen Frauen bei 81,3 Jahren und bei den Männern bei 74,2 Jahre

Wanderung

Die *räumliche Bevölkerungsbewegung* zeigt sich in der Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung als Folge von Ab- und Zuwanderung in dem entsprechenden Gebiet. Dabei ist zwischen der Wanderung von Inländern und Ausländern zu differenzieren. Die Differenz zwischen An- und Abmeldungen, in dem entsprechenden Gebiet wird als *Wanderungssaldo* bezeichnet.⁶¹ Die Migrationspopulation nahm 2012 im Vergleich zu den Jahren 2010 und 2011 immens zu. Während in Deutschland im Jahr 2010 798.300 Zuzüge insgesamt und davon 683.500 Zuzüge von Ausländern gezählt wurden, waren es 2011 bereits 958.300 Zuzüge insgesamt, 841.700 von Ausländern und 2012 sogar 1.081.000 Einwanderer, wovon 965.900 Ausländer waren. Die Fortzüge von Ausländern in diesen Jahren erfuhren jedoch keine derartigen Veränderungen. 2010 verließen 529.600 Ausländer die Bundesrepublik, 2011 waren es 538.800 und 2012 578.800 Menschen.⁶²

Politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche push- und pull-Faktoren in Herkunfts- und Zielländern sind meist die Auslöser für solche Wanderungen. Darunter zählt das Gesundheitssystem, der herrschende Arbeitsmarkt, das Rechtssystem, die Verfassung und das Regierungshandeln, die Infrastruktur, das Bildungssystem sowie klimatische Verhältnisse. In einigen hoch entwickelten Industrieländern wird die Entwicklung der Migrationspolitik als Steuerinstru-

⁶¹ Vgl. http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/R/raeumliche_bevoelkerungsbewegung.html.

⁶² Vgl. <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Wanderungen/Tabellen/WanderungenInsgesamt.html>.

ment verwendet.⁶³ Der Umzug ins Ausland auf bestimmte sowie unbestimmte Zeit ist auf dem heutigen internationalisierten Arbeitsmarkt karrierefördernd, weshalb viele höher Qualifizierte und Akademiker den Schritt wagen und auswandern. Dies ist nichts Ungewöhnliches mehr, die wenigsten bleiben an ihrem Geburtsort wohnen. Für den Wohnungsmarkt ist eine Migration jedoch schwer vorhersehbar. Die Wanderung kann sehr plötzlich und zügig erfolgen, während der Markt nur langsam auf die Nachfrage reagieren kann. Besonders in den Ballungsgebieten ist aufgrund der nationalen und internationalen Geschäftsleute mit einem erhöhten Bedarf an kleineren Wohnungen zu rechnen.⁶⁴

Der interessanteste Indikator für eine demografische Entwicklung im Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt ist allerdings die räumliche Wanderungsbewegung innerhalb von Deutschland, die sogenannte *Binnenwanderung*. Die Wanderung kann sowohl auf Bundeslandebene, als auch auf Gemeindeebene betrachtet werden. Die räumliche Binnenwanderung ist sehr komplex, da jeder Binnenzug auch ein Binnenfortzug bedeutet. Dabei sind innerhalb von Deutschland diverse Trends zu beobachten. Meist sind diese Entwicklungen den regionalen Arbeits-, Bildungs- und Wohnmärkten geschuldet.

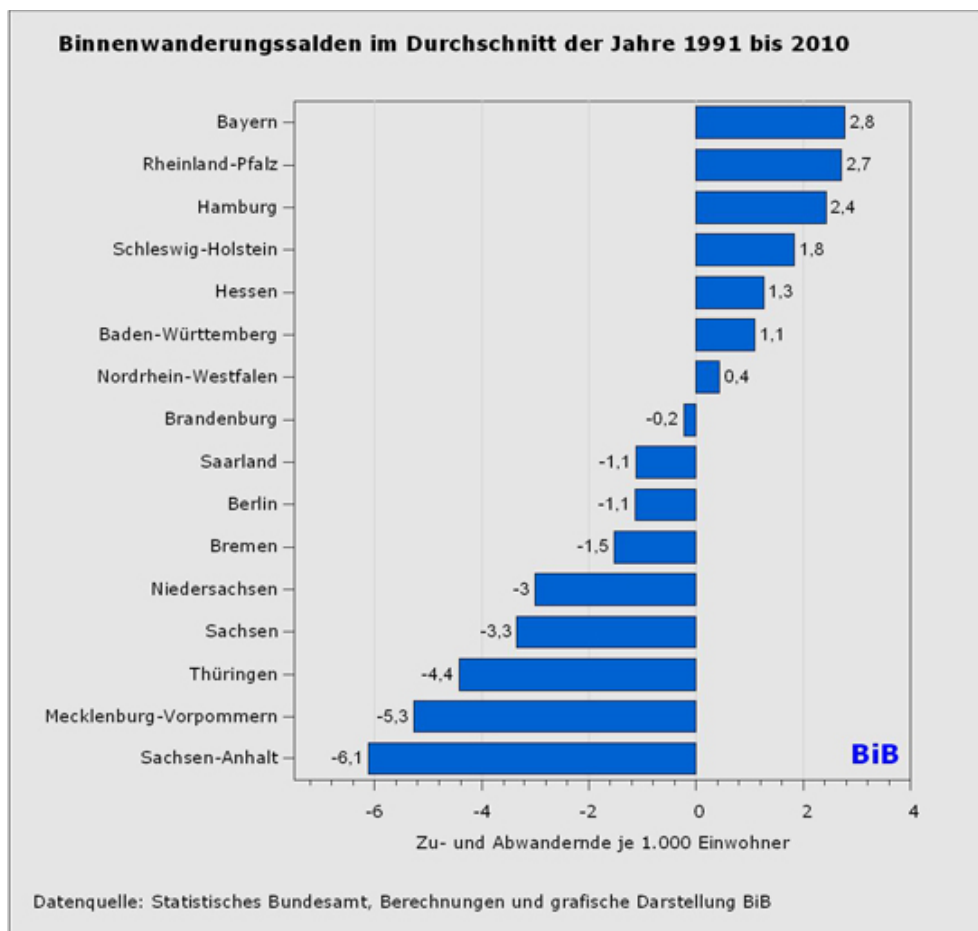
In Abbildung 6 wird die durchschnittliche Binnenwanderung in Deutschland von 1991 bis 2010 grafisch dargestellt. Deutlich zu sehen, ist, dass Bayern den höchsten Anteil an Zuwanderer je 1.000 Einwohner vorweist. Dicht gefolgt von Rheinland-Pfalz und Hamburg an dritter Stelle. Diese drei Bundesländer sind in vielen Hinsichten attraktiv zum Wohnen und Leben. Der Freistaat Bayern ist das flächengrößte Bundesland Deutschlands und zählt etwa 171 Einwohner pro Quadratkilometer. Das Land lockt vor allem mit seinen kulturellen Traditionen,

⁶³ Vgl. <http://www.bpb.de/apuz/33449/demografischer-wandel-und-migration-als-megatrends?p=all>.

⁶⁴ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S. 253.

der Landschaft und der hochmodernen Wirtschafts- und Erwerbsstruktur.⁶⁵ Rheinland-Pfalz ist besonders bekannt für sein großes Weinanbaugebiet, dem Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ und der zentralen Lage zu den großen umliegenden Arbeitgebern wie zu Opel, Fraport und zu BASF.

Abbildung 6:



Quelle: <http://www.bib->

demografie.de/DE/ZahlenundFakten/Wanderungen/Abbildungen/binnenwanderung.html

⁶⁵ Vgl. <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/40308/land-freistaat-bayern?p=all>.

4.3.2 Ursachen und Auswirkungen in Hamburg

Hamburg ist mit einer Vielzahl von Betrieben im Logistik- und Handelssektor sowie in der Dienstleistungs-, Technologie- und Medienbranche ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Mit knapp über 1,8 Millionen Einwohner ist es die zweitgrößte Stadt Deutschlands, die seit Mitte der 1980er-Jahre immer weiter wächst.⁶⁶ Ein besonders großer Attraktivitätsfaktor für junge Zuwanderer ist die Familienfreundlichkeit der Stadt. Junge Frauen lockt die Kombination von flexiblen Arbeitsmöglichkeiten und einer guten Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsangeboten. Dies wiederum hat einen Einfluss auf die ökonomische Entwicklung der Stadt, da sich die Zahl der lokal verfügbaren Arbeitskräfte und Konsumenten erhöht. Junge hoch qualifizierte Arbeitskräfte werden immer bedeutsamer für Hamburger Unternehmen. Die norddeutsche Metropole hat den Vorteil qualifizierte Fachkräfte nicht nur mit einem großen Angebot an Stellen in renommierten Firmen, sondern auch mit Familienfreundlichkeit und Lebensqualität an die Stadt zu binden.

Studien von 2008 ergaben, dass viele junge Mütter mit sehr guter Qualifikation trotz dem Wunsch nach Erwerbstätigkeit in keinem festen Arbeitsverhältnis waren. Im Wettkampf um den Titel des familienfreundlichen Wirtschaftsstandortes befindet sich Hamburg im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen auf einer sehr guten Position. Dabei wurden insbesondere die Bildung, die Kinderbetreuung und das Wohnumfeld untersucht. Wobei sich ergab, dass Hamburg Entwicklungsbedarf im Faktor Kinderbetreuung hat. Einige Teilnehmer dieser Umfrage klagten besonders über die geringe Anzahl der Betreuungsplätze für Kleinkinder. Ein weiteres entscheidendes Kriterium zur Beurteilung der Familienfreundlichkeit einer Stadt sind die Preise, die ein Paar aufwenden muss, um eine Betreuung genießen zu können. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten sind die Kosten für einen Betreuungsplatz in Hamburg mit Abstand am höchsten. Bei einem verbesserten Betreuungsangebot wären etwa ein Drit-

⁶⁶ Vgl. UniCredit Bank AG „Wohnimmobilienmarktübersicht Hamburg“ 2013.

tel der Hamburger Mütter bereit wieder erwerbstätig zu werden.⁶⁷ Insgesamt ist die Zahl der erwerbstätigen Frauen in Großstädten in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. In den Jahren 2005 bis 2010 verzeichnete die Hansestadt einen Anstieg von 12,9% auf 70,7% der Hamburgerinnen, die sich in einem Arbeitsverhältnis befinden. 30,7% der Erwerbstätigen sind jedoch Teilzeit beschäftigt.⁶⁸ Hauptsächlich Mütter nehmen die Möglichkeit eines Teilzeitverhältnisses als Alternative zur Nichterwerbstätigkeit wahr.

Im Anschluss an die Kinderbetreuung steht für junge Familien die Bildung des Kindes im Vordergrund. Dabei wird besonders auf die Qualität und die Erreichbarkeit der Bildungsstätte geachtet. Berücksichtigt werden Grundschulen, Sekundarstufen I und II sowie die berufliche Bildung. Eine langfristige Verfügbarkeit und eine kompetente individuelle Betreuung sind von wesentlicher Bedeutung. Die Qualität der Schule ist insofern relevant für Eltern, dass ein mangelndes Angebot sogar zur Abwanderung führen kann. Eine Berliner Umfrage ergab, dass für 90% der Befragten die Ausstattung und Qualität der Schule als wichtig oder sehr wichtig bei der Entscheidung für oder gegen den Wohnort sei. Wobei nicht nur das Bildungsangebot für Eltern entscheidend ist, sondern auch das Gebot von Freizeitaktivitäten wie Sportvereine, Musikschulen und Volkshochschulen im näheren Umfeld. Im Vergleich zu den anderen 12 Städten mit über 500.000 Einwohner schneidet Hamburg, was das Bildungsangebot betrifft, unterdurchschnittlich schlecht ab. Im Bereich der schulischen Ausbildung belegt Hamburg den letzten Platz. Auch im Bereich des beruflichen und persönlichen Lernens schneidet die Stadt im Gegensatz zum sozialen Lernen schlecht ab.

⁶⁷ Vgl.

http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Haspa/HASPA_Liebenswertes_Hamburg_2012.pdf.

⁶⁸ Vgl.

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Aktuelles/ErwerbstaetigkeitFrauenD.html>.

Fertilität

In Großstädten lebende Frauen bringen nachweislich weniger Kinder zur Welt als der Bundesdurchschnitt. Hamburg liegt mit einer Fertilitätsrate von 2009 mit 1,25 Kindern pro Frau knapp vor Stuttgart auf dem vorletzten Platz. Trotz der aktuell geringen Fertilitätsrate, erwartet man jedoch eine steigende Tendenz der Geburtenzahlen in Hamburg. Dies liegt an der hohen Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter. Man prognostiziert daher einen Anstieg auf etwa 17.800 Neugeborenen im Jahr 2019.⁶⁹

Wanderung

Besonders in Hamburg ist der Faktor der Wanderungsgewinne bzw. -verluste im Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung von großer Bedeutung. Nach Berlin und München hat Hamburg besonders viele Zuwanderer. Im Jahr 2012 erfuhr Hamburg eine Zuwanderung von 32.412 Personen. Abzüglich der Fortzüge ergab dies einen positiven Saldo von 11.433 Personen. Während 2011 31.048 Zuzüge und 22.674 Fortzüge gemeldet wurden.⁷⁰ Im zweiten Quartal 2012 war Hamburg der einzige Bezirk mit einem negativen Wanderungssaldo. Im Jahr 2030 rechnet die Stadt mit rund 1,9 Millionen Einwohner. Vor allem Hamburgs gute Wirtschaft hat eine hohe Anziehungskraft für Arbeitskräfte.⁷¹ Wobei hauptsächlich junge Menschen, Migranten und Geschäftsleute die Vorteile der Stadt als Wohnort ausnutzen.⁷² Der Zuzug von jungen Menschen ist für die norddeutsche Metropole besonders wichtig, da dies Einfluss auf die ökonomische Entwicklung hat. Hamburg bietet mit seinen zahlreichen Universitäten und staatlich

⁶⁹ Vgl. http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Haspa/HASPA_Liebenswertes_Hamburg_2012.pdf.

⁷⁰ Vgl. http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab5.asp.

⁷¹ Vgl. Jones Lang LaSalle „Der Wohnungsmarkt Hamburg -2. Halbjahr 2012“

⁷² Vgl. UniCredit Bank AG „Wohnimmobilienmarktübersicht Hamburg 2013“.

anerkannten Hochschulen ein breites Spektrum an Studien- und Weiterbildungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Fachrichtungen. Dieses Angebot nutzen ca. 70.000 Studierende.⁷³ Auch der Arbeitsmarkt ist mit vielen Stellenangeboten interessant für Hochschulabsolventen. Dies ist auch ein Grund, weshalb der Anteil der Zuwanderer in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen besonders hoch ist. Die meisten Zuwanderer sind jedoch im Alter von 30 bis 49 Jahren. Mit einer bedarfsgerechten Zuwanderungspolitik ist eine erfolgreiche Steuerung qualifizierter Einwanderung möglich. Besonders arbeits- und aufenthaltsrechtliche Verbesserungen lassen die Hansestadt zu einem international attraktiven Wirtschaftsstandort werden.

Aber auch die Anforderungen an die Wohnungspolitik müssen sich an künftige demografische Entwicklungen anpassen. Die allgemeine Bevölkerungszahl in Deutschland nimmt seit Jahren stetig ab. Während die Zahl der Einwanderung Nichtdeutscher weiterhin zunehmen wird, die Gesellschaft aber künftig spürbar altern wird. Auch die Zahl der jüngeren Ein-Personen-Haushalte nimmt jährlich deutlich zu. In Hamburg sind bereits 53,6% der Haushalte nur mit einer Person gemeldet. Es wird jedoch eine Alterung der Singles im Allgemeinen erwartet. Auf der Basis dieser Erkenntnisse muss sich die Politik auf den Stadtumbau, die Stadtentwicklung und Konzepte für ein langes Wohnen konzentrieren.

⁷³ Vgl. <http://www.vwa-gruppe.de/studienorte/studium-in-hamburg.html>.

5 Politische Regulierungsversuche

Zunächst soll hier erläutert werden, dass man unter der Wohnungspolitik der öffentlichen Hand alle zielgerichteten Eingriffe der öffentlichen Hand in den Wohnungsmarkt versteht. Darunter zählt nicht nur die Schaffung neuer Wohnungen, also die *Wohnungsbaupolitik*, sondern auch die *Wohnungsbestandspolitik*, wie die Bewirtschaftung, Nutzung und Verteilung des Wohnungsbestandes. Außerdem ist die Wohnungspolitik in weitere Teilgebiete wie die Sozial-, Konjunktur-, Struktur-, und Vermögenspolitik aufzugliedern. Während sich die Sozialpolitik hauptsächlich auf die Wohnungsbaugesetze ausrichtet, geht es dabei um die Förderung von Bund, Länder und Kommunen von Sozialwohnungen.⁷⁴

Einer der genannten politischen Änderungsvorschläge ist zum Beispiel die Begrenzung der Kappungsgrenze. Sie hat jedoch ähnliche Folgen wie die geplante Mietpreisbremse, die laut aktuellen Verhandlungen von Union und SPD durchgesetzt werden soll.⁷⁵ Das Ziel dieser künstlichen Regulierung ist, Wohnraum in den Metropolen auch für Geringverdiener erschwinglich zu machen, sodass es leichter für sie ist an bezahlbare Wohnungen zu gelangen. Doch leider bewirken solche Regulierungsversuche das Gegenteil. Statt Wohnungssuchende zu schützen, wird die Wohnungsknappheit dadurch gefördert. Zunächst erscheint die Mietenbegrenzung vorteilhaft für Wohnungssuchende, da die Mieten vorerst niedrig gehalten werden. Dadurch werden die Wohnungen jedoch nicht nur für Geringverdiener attraktiver, sondern auch für Familien mit höherem Einkommen. Der Vermieter wird sich in diesem Fall dennoch für den Mieter mit der besseren Bonität entscheiden und die Wohnung den Bewerbern mit dem besten Einkommen überlassen. Somit wird also die Suche nach einer er-

⁷⁴ Vgl. Prof. Dr. K. Schulte „Immobilienökonomie“, 2008, S. 532-533.

⁷⁵ Vgl. <http://www.tagesschau.de/inland/koalitionsverhandlungen100.html>.

schwinglichen Wohnung in begehrter Lage für sozial Schwächere deutlich schwieriger. Ein weiterer Effekt der Markteingriffe wäre die Entwicklung eines grauen Marktes. Vermieter, die dann monatlich weniger Geld von den Mietern verlangen dürfen, werden Möglichkeiten suchen und finden, die Differenz anderweitig auszugleichen, wie zum Beispiel überteuerte Abschlagszahlungen für Bodenbeläge, Einbauküchen, Einrichtungen etc.. Die Politik müsste erneut mit Gesetzesänderungen eingreifen, um den Schaden zu beheben.⁷⁶

Abgesehen von den sichtbaren Folgen, gäbe es Entwicklungen, die sich erst nach einiger Zeit bemerkbar machen würden. Darunter zählt vor allem der Rückgang der Neubautätigkeit. Durch die Einführung der Mietpreisbremse müssten Investoren mit deutlich weniger Rendite kalkulieren. Im schlimmsten Fall wäre somit keine Wirtschaftlichkeit mehr gegeben, weshalb sich einige Bauherren gegen den Neubau entscheiden würden. Aufgrund von weiteren politischen Änderungen, wie die Abschaffung der Eigenheimzulage, die Erhöhung der Grunderwerbssteuer, die Abschaffung der degressiven AfA für Neubauten und die Deckelung der Modernisierungsumlage, wird der Wohnungsneubau für Investoren immer unattraktiver. Die Politik sollte also den Neubau für Investoren interessant machen, indem der Markt nicht künstlich reguliert wird, sondern Investoren besser subventioniert werden. Solange aber die Mieten durch die Politik gesetzlich gedeckelt werden, werden die Zahlen der Baugenehmigungen weiter sinken und die Investoren werden ihr Kapital anderweitig anlegen. Als Folge der niedrigen Bautätigkeit ist eine Verkleinerung des Wohnungsangebots abzusehen. Die daraus resultierende steigende Nachfrage und die Aussicht auf eine Erhöhung des Mietpreisniveaus macht den Neubau für Investoren besonders attraktiv. Der Immobilienverband Deutschland ist außerdem davon überzeugt, dass mehr landeseigene Grundstücke zum Mietwohnungsbau freigegeben werden sollten.⁷⁷

⁷⁶ Vgl. S. Böll „Umstrittenes Koalitionsprojekt: Die Mietpreisbremse hilft nur den Reichen“ 2013.

⁷⁷ Vgl. <http://ivd.net/der-bundesverband/nachrichtendetail/archive/2012/november/article/wohnungsnot-wohnungsmangel-wohnungseingepaesse-in-szenevierteln.html>.

Eine weitere Entwicklung, die sich als Folge fehlgeleiteter Subventionen und einem mangelnden Angebot an sozialem Wohnungsbau ergibt, ist die unfreiwillige *Segregation*.

Segregation bedeutet die konzentrierte Polarisierung einer Gesellschaft mit dem selben sozialen, kulturellen oder ethnischen Hintergrund in einem Quartier. Dementsprechend gibt es eine *freiwillige* und eine *erzwungene* Segregation. Vor allem in Großstädten ist dies eine bedeutende Diskussion.⁷⁸

Zunächst wurde lediglich bei der Vergabe neu errichteter Sozialwohnungen überprüft, ob das Einkommen im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen liegt, eine spätere Entwicklung wurde jedoch ungeachtet gelassen. Daraus ergibt sich, dass Haushalte, die mit ihrem monatlichen Einkommen die gesetzlichen Einkommensgrenzen überschreiten, deshalb dennoch nicht gekündigt werden können. Es folgt also automatisch eine Form von „Fehlbelegung“. Der subventionierte soziale Wohnungsbau für Bedürftige funktioniert nun als günstige Bleibe für Haushalte bis mittlerem Einkommen. Dem sollte mit einer *Fehlbelegungsabgabe* entgegengewirkt werden, indem ein Teil der Subventionsvorteile abgeschöpft wird und zurück in die Förderung neuer Sozialwohnungen fließt. In den betroffenen Fällen soll das zu einer freiwilligen Räumung der Wohnungen führen. Doch dieser Druck der Fehlbelegungsabgabe hat in einigen Großstädten dazu geführt, dass eine Abwanderung stattgefunden hat und eine unfreiwillige Segregation gefördert wurde.⁷⁹ Daher hat auch das Land Hamburg die Fehlbelegungsabgabe 2002 bereits wieder abgeschafft. Dort ist für die Anmietung einer Sozialwohnung ein *Wohnberechtigungsschein* vonnöten. Dieser kann von Wohnungssuchenden, unter der Voraussetzung der Einhaltung der Einkommensgrenzen, in jedem der sieben Stadtbezirke beantragt werden. Außerdem muss der Hauptwohnsitz seit mindestens drei Jahren in Hamburg gemeldet

⁷⁸ Vgl. H. Häussermann „Segregation“, 2012.

⁷⁹ Vgl. F. Schmoll „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, 2008, S. 1331.

sein. In diesem Fall wird der sogenannte Dringlichkeitsschein ausgestellt und die Anmietung einer sozial geförderten Wohnung ist möglich.⁸⁰

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Wohnungsneubau und die Weiterentwicklung bestehender Stadtteile für eine Entspannung der aktuellen Wohnsituation sorgen würde. Hierfür setzt sich die Stadt Hamburg bereits mit folgenden Vereinbarungen ein.

5.1 Bündnis für das Wohnen

Mit der Vereinbarung zwischen dem Senat, den Verbänden der Wohnungswirtschaft, der Mietervereine und der städtischen Gesellschaft SAGA GWG handelt die Stadt Hamburg anderen Städten gegenüber innovativ. Das *Bündnis für das Wohnen* beinhaltet präzise Vorstellungen und Zielsetzungen zum Ausbau des Hamburger Wohnungsmarktes. Von jährlich 6.000 geplanten Neubauwohnungen sollen etwa 2.000 Wohnung öffentlich gefördert werden. Um dies verwirklichen zu können, sollen schnellere Genehmigungsverfahren und bezahlbare städtische Flächen zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren soll bestehender Wohnraum nachhaltig modernisiert werden und im Hinblick auf den Klimaschutz energetisch saniert werden. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken und dies sozialverträglich für die Mieter umzusetzen. Darüber hinaus verspricht das Bündnis den Erhalt der typischen Backsteinfassaden Hamburgs, der Altbauten und dessen Fassaden.⁸¹

5.2 Vertrag für Hamburg

In Kombination mit dem Bündnis für das Wohnen engagiert sich der Senat im *Vertrag für Hamburg* seit 2011 gemeinsam mit Hamburgs sieben Bezirken den Wohnungsbau vermehrt zu fördern. Das beschleunigte Genehmigungsverfah-

⁸⁰ Vgl. <http://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11268748/>.

⁸¹ Vgl. <http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/3516430/buendnis-fuers-wohnen.html>.

ren für Wohnungsbauprojekte soll garantieren, dass spätestens nach sechs Monaten nach Eingang eine Genehmigung erteilt wird. Mit dem zentralen Ziel jährlich in 6.000 neue Wohnungen zu investieren, wurden bereits 2011 rund 6.800 und 2012 sogar 8.731 Baugenehmigungen erteilt. Damit soll der strukturelle Wohnungsmangel gedrosselt werden und der Bedarf besonders gefragter innenstadtnaher Wohnungen ansatzweise gedeckt werden. Mit einem Anteil von 30% Sozialwohnungen sollen vor allem Haushalte mit niedrigem Einkommen gefördert werden.⁸²

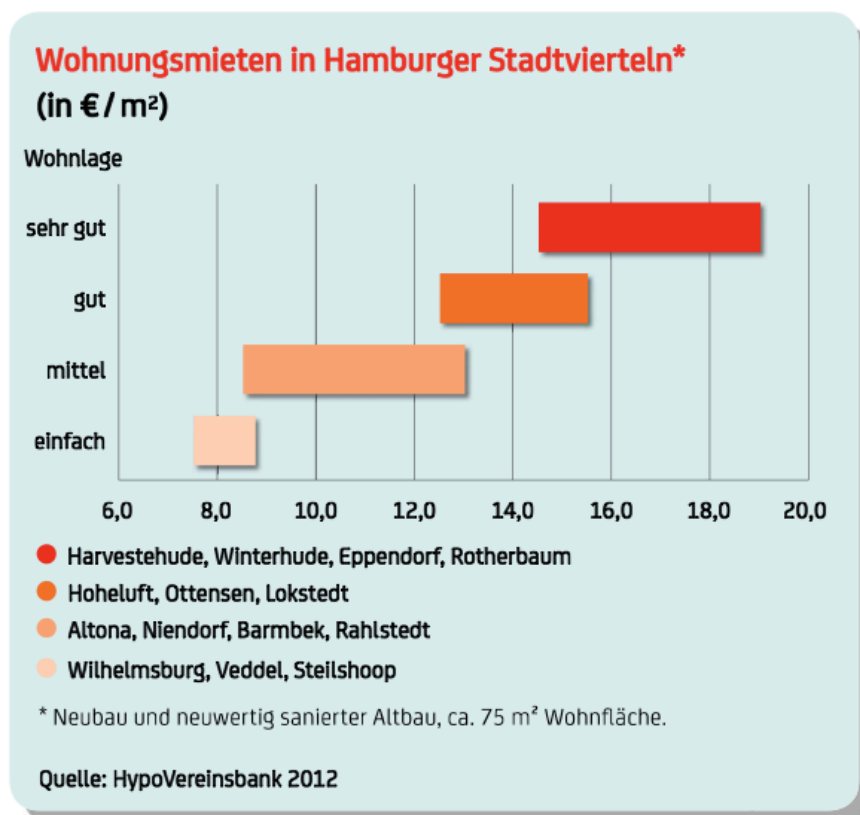
⁸² Vgl. <http://www.hamburg.de/bsu/vertrag-fuer-hamburg/>.

6 Auswertung Wohnungsbedarf in Hamburg

Die Nachfrage nach Wohnungen in deutschen Metropolen steigt stetig und somit auch der Preis. Über den aktuellen Wohnungsbedarf in Hamburg lässt sich diskutieren. Es liegt eine geteilte Meinung in den Fachkreisen und der Bevölkerung vor. Analysen und Studien machen es jedoch möglich sich ein Bild der aktuellen Situation zu verschaffen.

Fakt ist, dass die Stadt ein historisches Tief der aktuellen Leerstandsquote von weniger als 1,5% erreicht hat. Dass ein Preisanstieg in den vergangenen Jahren bzw. Monaten stattgefunden hat, ist ebenfalls eine Tatsache.

Abbildung 7:



Wie in der Grafik aus Abbildung 7 zu erkennen ist, liegt eine relativ große Preisspanne bei den Wohnungsmieten vor. In Stadtteilen wie Harvestehude ist es

durchaus möglich eine Wohnung für etwa 19€ pro Quadratmeter anzumieten, dennoch scheint der Markt stabil zu sein und zu funktionieren.⁸³ Im Jahr 2012 erhöhten sich die Preise um etwa 5%, das zum ersten Mal ein geringfügiger Rückgang der Preisentwicklung seit 2008 bedeutet. Der durchschnittliche Mietpreis in mittleren Lagen beträgt bereits 10€ pro Quadratmeter. Vor allem die beliebten Szenestadtteile und Hamburg Mitte sind von einer Erhöhung der Mietpreise betroffen. Wobei auch Randbezirke wie Wilhelmsburg, Harburg und die Veddel eine Preissteigerung erfuhren. Altona und der Norden hingegen sind im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig gestiegen. Immer mehr Wohnungssuchende bevorzugen die günstigeren Viertel etwas außerhalb von der Innenstadt.⁸⁴

Der IVD hat zum Thema „Mangel an Wohnraum in Hamburg“ eine unabhängige Studie in Auftrag gegeben, um herauszufinden, ob die Wohnungsnot tatsächlich so groß ist, wie sie die Öffentlichkeit darstellt. Diese ergab, dass sowohl die Preise für Wohneigentum als auch die Mieten im Jahr 2012 weniger stark erhöht wurden als im Vorjahr. Von 30.000 untersuchten Wohnungen wurden sowohl überbezahlte Wohnungen, aber auch ein ausreichendes Angebot und eine Marktbewegung festgestellt. Bestandsmieten der vom IVD Nord privatwirtschaftlich betreuten Wohnungen wurden auf 7,90€ Nettokaltmiete je Quadratmeter kalkuliert. Während eine Neuvermietungsmiete im Durchschnitt bei 9,90€ lag. Dabei wird allerdings noch einmal zwischen den einzelnen Bezirken in gute und normale Wohnlage unterschieden.

Ein weiterer Faktor, um den Mietwohnungsmarkt Hamburgs besser einschätzen zu können, stellt die *Fluktuationsrate* dar. Diese zeigt das Verhältnis von neu vermieteten Wohnungen zum allgemeinen Wohnungsbestand in einem Jahr. Mit einer Quote von 10,16% ist diese in Hamburg vollkommen ausgeglichen. 10,16% des Wohnungsbestandes wurden also in dem angegebenen Beobach-

⁸³ Vgl. UniCredit Bank AG. „Wohnimmobilienmarktübersicht Hamburg 2013“.

⁸⁴ Vgl. Jones Lang LaSalle „Der Wohnungsmarkt - 2.Halbjahr 2012“.

tungszeitraum neu vermietet. Diese Zahl ist ein Zeichen dafür, dass der Markt durchaus funktioniert. Zusammenfassend ergibt die Studie, dass Hamburgs Immobilienmarkt weiterhin stabil und interessant ist. Es wird deutlich, dass durchaus markant höhere Mieten partiell in begehrten Stadtteilen verlangt werden und es auch ausreichend Mieter gibt, die aufgrund der Engpässe, bereit sind diese zu zahlen. Die Nachfrage nach den innenstadt- und universitätsnahen Stadtteilen ist auffallend hoch, was dazu führt, dass sich der Markt in eine unschöne Richtung entwickelt.⁸⁵ Junge Familien zieht es ebenfalls immer mehr ins Zentrum. Das urbane Leben in der Innenstadt bietet eine ausgeprägte Infrastruktur und hohe Lebensqualität mit einem kurzen Weg zur Arbeit, dem Kindergarten, der Schule und Freizeitaktivitäten. Immer mehr Paare entscheiden sich deshalb für eine Wohnung im Zentrum als für eine Doppelhaushälfte am Stadtrand.⁸⁶

Dies ist ein Grund dafür, weshalb viele junge Menschen mit geringerem Einkommen in günstigere Bezirke ziehen, was jedoch meist die Folge einer *Gentrifizierung* hat.

6.1 Gentrifizierung

Zunächst muss der Begriff „Gentrifizierung“ einmal definiert werden. Der Name stammt von dem Englischen „gentrification“, das von dem Wort „gentry“ (niederer Adel) abgeleitet wurde. Der Duden beschreibt es als „Aufwertung eines Stadtteils durch dessen Sanierung oder Umbau mit der Folge, dass die dort ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt

⁸⁵ Vgl. <http://ivd.net/der-bundesverband/nachrichtendetail/archive/2012/november/article/wohnungsnot-wohnungsmangel-wohnungsempaesse-in-szenevierteln.html>.

⁸⁶ Vgl. http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Haspa/HASPA_Liebenswertes_Hamburg_2012.pdf.

wird.⁸⁷ Es ist ein Thema, das für viel Kritik und Protest auf der einen Seite und Zustimmung auf der anderen Seite sorgt. Zur Erläuterung dieser Entwicklung, werden folgend einige Beispiele von aktuellen Projekten in Hamburg herangezogen.

6.1.1 Beispiele Gentrifizierung in Hamburg

Das wohl bekannteste Projekt, das in aktueller Planung ist, ist der Abriss der berühmten alten Esso Tankstelle auf der Hamburger Reeperbahn, die seit ihrem Aufbau 1949 Teil unzähliger Fernseh- und Zeitungsreportagen ist. Durch ihre Besucher wie Türsteher, Prostituierte, betrunkene „Kiezgänger“ und Teilnehmer von Junggesellenabschieden erreichte die Tankstelle im Laufe der Jahre einen gewissen Kultstatus. Bei jeder St. Pauli Touristenführung ist diese Tankstelle ein fester Bestandteil. Laut den Plänen der Gesellschaft „Bayrische Hausbau“ soll sich dies jedoch bald ändern. Aber nicht nur die Tankstelle ist involviert, sondern auch die dahinter liegenden Wohnhäuser sollen umgebaut werden. Da, laut der Münchner Gesellschaft, die Sanierung der Häuser zu teuer werden würde, verlangen sie den Abriss. Aus einer aktuellen Mischung von frei finanziertem und sozial gefördertem Wohnungsbau soll ein Anteil durch teure Miet- und Eigentumswohnungen ersetzt werden. Den Anwohnern wird versprochen, dass man sich bemühen wird, Ersatzwohnungen während der Baumaßnahmen bereitzustellen und sie bei der anschließenden Vermietung zu berücksichtigen. Doch ob das in Kraft treten wird, bleibt ungewiss. Die regierende SPD hingegen will einen Kompromiss durchsetzen, indem sie keinen Abriss genehmigen wollen, solange nicht für Ersatzwohnungen und Rückkehrrecht gesorgt ist. Sie verlangen den gleichen Umfang sozial geförderter Wohnungen mit ähnlichen Größen und Grundrissen.⁸⁸

⁸⁷ vgl. <http://www.duden.de/rechtschreibung/Gentrifizierung>

⁸⁸ Vgl. <http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/gentrifizierung-auf-st-pauli-kampf-ums-hamburger-kiez-biotop-a-768699.html>.

Barmbek, eines der Stadtteile, das nicht offiziell zu den sogenannten „Szene-stadtteilen“ zählt, ist eines der Quartiere, die gründlich umgebaut werden. Laut dem offiziellen Immobilienmarktbericht 2013 wechselten 2012 29 Mehrfamilienhäuser und 282 Eigentumswohnungen den Besitzer. Mit einer Preissteigerung im mittleren Kaufpreissegment um etwa 10% im Vergleich zu 2011, ohne Berücksichtigung von Neubauten, kommt Barmbek beinahe an Ottensener und Eimsbüttler Verhältnisse heran.⁸⁹ Während die Kaufpreise in Barmbek-Nord bei 1.877€ pro Quadratmeter und in Barmbek-Süd bei 2.401€ pro Quadratmeter liegen, beginnen sie in Eimsbüttel bei durchschnittlich 2.632€.⁹⁰ Auch hier schmückt ein Gerüst neben dem anderen die Fassaden der wunderschönen Altbauten. Diese Aufwertung kommt den Mietern teuer zugute. Während in Barmbek schon einige Verbesserungsmaßnahmen stattgefunden haben bzw. stattfinden, sind in anderen Quartieren noch Projekte in Planung.

So wie in Hamm und in St. Georg. Das Elisabethgehölz in Hamm zählt mit seinem Backsteinbau ebenfalls zu den sanierungsbedürftigen Gebäuden Hamburgs. Doch Tatsache ist, dass Neubauten vom Staat höher subventioniert werden als Sanierungen. Aus diesem Grund und einigen anderen ist der Abriss und anschließende Neubau für Investoren attraktiver. In dem Fall Elisabethgehölz hat sich die VHW-Gesellschaft bereits dazu entschlossen 124 neue Wohnungen zu bauen.⁹¹ Dieser Beschluss hat wie bei vielen anderen Projekten Initiativen für den Erhalt und für eine Sanierung hervorgerufen. Hauptsächlich Mieter klagen über steigende Mietpreise, die doppelten Umzüge, die Anwohner über den künftigen Wertverlust ihrer Immobilie und den Baulärm. In Hamm ist es jedoch so, dass das Denkmalschutzamt eine Sanierung nicht ausschließen würde und die Mieter sogar bereit wären die doppelte Höhe des aktuellen Mietzinses zu zahlen. Dennoch weigert sich die Wohnungsbaugenossenschaft sich

⁸⁹ Vgl. Hamburger Abendblatt, 17.08.2013, S.3.

⁹⁰ Vgl. <http://www.immowelt.de/immobilien/immomarktkauf.aspx?geoid=10802003&etype=1&esr=1>.

⁹¹ Vgl. http://vhw-hamburg.de/vhw/pages/content/reg3/nav3_14/2013_10_08_pressemit.pdf.

mit einem Teilerhalt auf einen Kompromiss zu einigen. Im Gegenteil, ursprünglich sei sogar eine freie Finanzierung geplant, die eine Nettokaltmiete von 12€ pro Quadratmeter zur Folge gehabt hätte, so der Hamburger Architekt Joachim Reinig. Dies würde allerdings keinesfalls der Firmenphilosophie einer gemeinnützigen Genossenschaft entsprechen.⁹² Auf der anderen Seite hingegen boykottierten die Bewohner selbst sämtliche Versammlungen, die zu einer Einigung im Vorhinein führen sollten.⁹³ VHW kommt den Mietern insofern entgegen, dass sie ihnen geringfügig erhöhte Konditionen anbieten und sie bei der Gestaltung der Wohnungsgrößen miteinbeziehen. Außerdem wird den Mietern z.B. mit einer künftigen Zentralheizung mehr Komfort geboten und der Erhalt des Ersatzbaus ist langfristig gesichert.⁹⁴

6.1.2 Typischer Verlauf einer Gentrifizierung

Diese Beispiele lassen gewisse Gemeinsamkeiten und eine unfehlbare Ähnlichkeit erkennen. Der Ablauf einer Gentrifizierung scheint immer der gleiche zu sein. Günstigere und unbeachtete Bezirke werden meist von jungen Menschen, wie Studenten entdeckt, da die Mieten dort für Geringverdiener erschwinglich sind. Das Schulterblatt im Kern des Hamburger Stadtteils Schanzenviertel bietet hierfür das perfekte Beispiel. Anfangs wohnten dort viele junge Menschen und Künstler sehr zentral zu bezahlbaren Preisen. Es entwickelte sich eine subkulturelle und politisch liberale Szene. Zahlreiche Läden und Kneipen wurden gegründet und es entstand eine belebte und dennoch entspannte Atmosphäre.⁹⁵ Dies erkannte auch die dort sitzende Stadtentwicklungsgesellschaft „Steg“ und plante das Schulterblatt vor einigen Jahren neu. Nach anfänglichem Protest

⁹² Vgl. <http://www.abendblatt.de/hamburg/magazin/article117146884/Die-Stadtteiler-Gentrifizierung-oder-Aufwertung.html>.

⁹³ Vgl. http://vhw-hamburg.de/vhw/pages/content/reg3/nav3_14/2013_10_08_pressemitt.pdf.

⁹⁴ Vgl. <http://www.abendblatt.de/hamburg/magazin/article117146884/Die-Stadtteiler-Gentrifizierung-oder-Aufwertung.html>.

⁹⁵ Vgl. <http://www.hamburg.de/schanzenviertel/>.

wurden soziale Einrichtungen geschlossen und weitere Bars, Boutiquen und Restaurants eröffnet.⁹⁶ Heute stellt die Sternschanze eine Art zweite Reeperbahn, bloß ohne Rotlicht und Gewalt, dar. Es ist ein urbanes Viertel mit Mietpreisen zwischen 14€ und 16€ pro Quadratmeter.⁹⁷ Die anfänglichen „Entdecker“ des Stadtteils sind dadurch zum Teil vertrieben worden, da sie sich die Miete nicht mehr leisten konnten. Die einzige Möglichkeit für Studenten dort leben zu können, bietet die Gründung einer Wohngemeinschaft oder man genießt den Vorteil einer älteren Bestandsmiete. Und so funktioniert es in den meisten Fällen.

Wie jede Debatte hat auch diese mindestens zwei Parteien. Einerseits die Initiatoren- „Investoren, Behörden, Stadtentwicklungsgesellschaften, Genossenschaften und die Landesregierung“ und andererseits die „Mieter (Bewohner), Anwohner und die Opposition“. Diese Parteien argumentieren mit folgenden Vor- und Nachteilen einer Gentrifizierung.

6.1.3 Pro-Argumente

Eine Stadt entwickelt sich täglich über viele Jahre hinweg und verändert sich zum Teil autonom und zum Teil gezielt mit Hilfe von Städteplanern. Das ist normal und auch gut so, denn es kurbelt den Markt und die Wirtschaft an.

Zum Einen sichert die Sanierung eines Gebäudes automatisch eine verlängerte Lebens- und Nutzungsdauer des Objektes und zum Anderen bringt sie Einsparungspotential in den Nebenkosten mit sich. Bei einem Abriss und dem anschließenden Neubau wird dem Mieter meist eine komfortablere Ausstattung geboten. Außerdem wertet die Summe aller Umbaumaßnahmen das gesamte Stadtviertel auf. Nicht nur das äußere Erscheinungsbild der Fassaden wirkt

⁹⁶ Vgl. P.Hinrichs „Gentrifizierung? Ja bitte!“, 2009

⁹⁷ Vgl.
<http://www.immowelt.de/immobilien/immomarktmiete.aspx?geoid=10802001000088&etype=1&esr=2>.

schöner, es entstehen neue Geschäfte und Cafés, die mehr Leben in das Quartier bringen. Es findet eine Re-Urbanisierung statt.⁹⁸

6.1.4 Contra-Argumente

Jegliche Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind allerdings mit immensen Kosten verbunden. Diese Kosten werden im Regelfall in Form von einem erhöhten Mietzins auf die Mieter anteilig umgewälzt, sodass das Projekt für den Investor wirtschaftlich bleibt.⁹⁹ Deswegen können sich anschließend viele Bewohner die neue Miete nicht mehr leisten und werden verdrängt. Man provoziert damit eine Teilung der Gesellschaft. Die Geringverdiener müssen gezwungenermaßen in unbeliebtere Stadtteile ziehen, die weiter außerhalb gelegen sind. Man kreiert dadurch eine konzentrierte Anhäufung unterschiedlicher sozialer Problemlagen, das wiederum eine zusätzliche negative Wirkung auf die Bewohner hat. Es gibt jedoch kein Menschenrecht, das einem Anspruch auf eine günstige Altbauwohnung in zentraler Lage sichert. Das Kernproblem ist also die Bekämpfung von Armut und das Verhindern einer Spaltung der Stadtgesellschaft.

Ein weiterer negativer Aspekt ist der entstehende Baulärm für die Bewohner und umliegenden Nachbarn. Während die eine Immobilie mit Hilfe von Sanierungsmaßnahmen einen Mehrwert erfährt, verlieren wiederum umliegende Objekte automatisch an ihrem Sachwert, das viele Hausbesitzer zum Protest bewegt. Langfristig gesehen hat die Gentrifizierung mehrerer Stadtteile die Abschaffung sozial geförderten Wohnraums zur Folge.¹⁰⁰

⁹⁸ Vgl. <http://www.abendblatt.de/hamburg/magazin/article117146884/Die-Stadtteiler-Gentrifizierung-oder-Aufwertung.html#>.

⁹⁹ Vgl. <http://www.mietrecht-neu.de/mieter-vermieter-rechte-pflichten/modernisierungskosten.html>.

¹⁰⁰ Vgl. <http://www.abendblatt.de/hamburg/magazin/article117146884/Die-Stadtteiler-Gentrifizierung-oder-Aufwertung.html#>.

6.1.5 Lösungsansätze für eine Gentrifizierung

Schon im Mai 2012 wurden zwei neue städtebaulichen Erhaltungsverordnungen (§ 172 BauGB) für Eimsbüttel und Hoheluft-West erlassen. Sie sollen den Erhalt des Milieucharakters sichern, indem in diesen Gebieten keine Änderung oder Errichtungen neuer baulicher Anlagen, Nutzungsänderungen oder ein Abriss ohne gesonderte Genehmigung stattfinden darf. Diese Gesetze gelten neben dem aktuellen Planrecht und sollen gravierende Veränderungen des Stadtbildes vermeiden.¹⁰¹ Mehr als 78.000 Menschen können so nicht mehr aus ihrem Viertel vertrieben werden und die soziale Struktur würde erhalten bleiben.¹⁰² In St. Georg ist dieses Gesetz bereits im Februar 2012 in Kraft getreten. Doch Kritiker behaupten, dass dieses nur eine lindernde Wirkung hat, jedoch eine Gentrifizierung und steigende Mietpreise nicht aufhalten wird.¹⁰³ Um eine positive Wirkung der „Yuppisierung“ zu erzielen, ist es wichtig, dass sich Investoren und Bewohner einig werden. Eine Aufwertung ohne Verdrängung und der Erhalt der Gebäude sollte im Vordergrund stehen. Ein weiterer Lösungsansatz, der seinen Ursprung schon im Jahr 2001 hatte, ist die Erweiterung der Stadt. Mit der Entstehung der Hafencity hat das Projekt begonnen und es soll sich weiter über die Stadtteile auf den Elbinseln erstrecken. Hierbei liegt das Hauptaugenmerkmal auf Wilhelmsburg und der Veddel. Die diesjährige Internationale Bauausstellung stellt das Projekt Wilhelmsburg mit 1.217 neuen Wohnungen vor. Bereits mehrere Millionen Euro sind in die Entwicklung des Stadtteils geflossen. Ziel ist es, höhere Bevölkerungsschichten, Kreative und Neureiche in das Viertel zu locken und die Stadt dadurch zu vergrößern.¹⁰⁴ Dadurch würde mehr Wohnraum geschaffen werden.

¹⁰¹ Vgl. <http://www.hamburg.de/eimsbuettel/veroeffentlichungen/3418184/milieuschutz.html>.

¹⁰² Vgl. <http://www.abendblatt.de/hamburg/article113246406/Hamburg-weitet-Milieuschutz-fuer-Szeneviertel-aus.html>.

¹⁰³ Vgl. <http://www.abendblatt.de/hamburg/article113289191/Milieuschutz-kommt-meistens-zu-spaet.html>.

¹⁰⁴ Vgl. <http://www.taz.de/!113372/>.

6.2 Exkurs: Gesellschaftliche und Politische Akteure

„Wohnen“, ein existentielles Bedürfnis der Menschheit und Voraussetzung für ein sicheres menschenwürdiges Leben. Trotz dieser grundlegenden Bedeutung wird dem Politikfeld „Wohnen“ im Verhältnis wenig Aufmerksamkeit geschenkt.¹⁰⁵ Um die heutige Wohnungspolitik diskutieren zu können, ist ein kurzer Rückblick essentiell.

Der Beginn der Wohnungspolitik 1945 resultierte aus dem Wiederaufbau der Schäden des zweiten Weltkrieges. 21% der Wohnungen in West-Deutschland und 10% der Wohnungen in Ost-Deutschland waren vollkommen zerstört. Mehrere Behelfsunterkünfte und Wohnungen mussten als Übergangslösung zur Verfügung gestellt werden. Die Bundesregierung entschied sich während der Aufbauphase für die Objektförderung, indem sie 1950 das erste Wohnungsbaugesetz verabschiedete. Im Sinne der staatlichen Planwirtschaft wurden die Bodenpreise und Mietpreise auf dem Stand von 1936 festgesetzt und Wohnungen wurden vom Staat zugewiesen. Es wurden unverzinsten Baudarlehen vergeben, um den damaligen Wohnungsbau zu fördern. Schon damals wurde der Neubau den Sanierungen von Bestandsimmobilien vorgezogen. Doch dies hatte die Konsequenz, dass bereits 1990 etwa jede vierte Wohnung renovierungsbedürftig und ca. eine Millionen Wohnungen nicht mehr sanierungsfähig waren. 1955 entwickelte sich das traditionelle Bauen zum industriellen Bauen und die Plattenbauweise wurde zum bevorzugten Baustil. 1956 wurde mit der Verabschiedung des zweiten Wohnungsbaugesetzes die Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau gefördert. Mit Hilfe des Eigentumsvertrages konnte das Mietrecht und die Wohnungsvergabe strukturiert werden. Schritt für Schritt fanden Erhöhungen der Miete und der Betriebskosten statt. Außerdem wurden Beschaffheitszuschläge für den Instandhaltungszustand und Modernisierungszuschläge auf den Mieter umgewälzt. 1998 wurde dann schließlich das Vergleichsmietensystem westdeutscher Prägung eingeführt. Im Laufe der Jahre

¹⁰⁵ Vgl. http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/935.php.

entwickelte sich also die Planwirtschaft zu der noch heute herrschenden Marktwirtschaft.¹⁰⁶

Zu den Aufgaben der Wohnungspolitik zählt es für ausreichend und angemessenen Wohnraum für die Bevölkerung zu sorgen. Aufgrund der besonderen Eigenschaften des Immobilienmarktes haben jegliche Handlungen und daraus folgende Entwicklungen direkten Einfluss auf Mieter, Wohnungsbestände und die Stadtentwicklung. Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Wohnungswirtschaft aufgrund von Privatisierung, Ökonomisierung und Internationalisierung stark verändert. Es ist von besonderer Bedeutung, Entwicklungstendenzen frühzeitig zu erkennen und zu analysieren, um dementsprechend Handlungen in der Politik dem Markt anzupassen.¹⁰⁷ Darunter zählt z.B. eine wohnungspolitische Problemidentifikation, interne Organisation, Zielsetzungen und Handlungsstrategien zu entwickeln. Die themenspezifische Herkunft der Marktakteure reicht von den zuständigen Bundesministerien auf der politischen Ebene über diverse Verbände der Wohnungswirtschaft wie z.B. der Mieterbund bis hin zu Forschungsinstituten. Im weiteren Verlauf wird auf zwei interessante Teilnehmer des Immobilienmarktes in Hamburg und dessen Meinungen eingegangen.

6.2.1 Der Hamburger Senat

Der Hamburger Senat fungiert als Landesregierung der Stadt. Bestehend aus den Senatoren und dem Ersten Bürgermeister agiert er auf der selben Ebene wie der Ministerpräsident und dessen Minister eines Bundeslandes. Zu den Hauptaufgaben des Senates zählt die politische Führung, die langfristige Planung der Stadtentwicklung sowie die Leitung der Verwaltung. Eine weitere Aufgabe des Senates ist es, die Stadt im Bundesrat, bei Landesministerkonferenzen und bei der Europäischen Union zu vertreten. Bei der Wahl zum Hambur-

¹⁰⁶ Vgl. <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/40413/wohnungspolitik?p=all>.

¹⁰⁷ Vgl. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Marktakteure/marktakteure_node.html.

ger Landesparlament, der Bürgerschaft, wird die Partei, die die meisten Stimmen hat, zum Senat gewählt.¹⁰⁸ Damit sich der Senat und die Bezirke über den Wohnungsbau besser austauschen können und gemeinsame Handlungsstrategien entwickeln können, wurde zu Beginn der aktuellen Legislaturperiode eine gesonderte Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau errichtet. Den Vorsitz der Kommission bildet der Erste Bürgermeister. An den im sechswöchigen Rhythmus stattfindenden Treffen nehmen alle zuständigen Senatoren und Staatsräte der Behörden für Wirtschaft, Finanzen und Stadtentwicklung sowie der Chef der Staatskanzlei teil. Jegliche Beschlussfassungen bezüglich der Stadtentwicklung müssen vom Senat an die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau abgetreten werden. Hierbei werden politische Vorgaben getroffen und im Falle einer Meinungsverschiedenheit zwischen den Bezirken und Behörden eine Entscheidung getroffen.¹⁰⁹

Der Hamburger Senat setzt sich für die Förderung des Wohnungsbaus ein, indem er sich das Ziel gesetzt hat, 6.000 Wohnungen jährlich zu bauen. Mit dem „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ und dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ gelingt eine enge Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren. Außerdem nahm sich der städtische Konzern SAGA GWG vor ebenfalls jährlich in den Bau von 1.000 neuen Wohnungen zu investieren. Der Senat setzt sich vor allem für die Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren ein. Spätestens nach sechs Monaten muss die Genehmigung erteilt worden sein. Des Weiteren wünscht der Hamburger Senat die strategische Erschließung potenziellen Baulands. In Kooperation mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, dem Wohnungsunternehmen SAGA GWG und der Hamburger Mietvereine verpflichteten sich die Parteien zu der Förderung des Baus von einem Drittel geförderten Wohnraums, der Modernisierung von Mietwohnungen und der besseren Unterstützung von Wohnungsnotfällen. Gleichzeitig sichert die Stadt zu mindestens 2.000 neue Sozialwohnungen bereitzustellen. Die von Investo-

¹⁰⁸ Vgl. <http://www.hamburg.de/senat/1998236/>.

¹⁰⁹ Vgl. <http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/4030832/senatskommission.html>.

ren geplanten Bauvorhaben werden in der Planung gründlich vom Senat auf ausreichend Sozialwohnungen geprüft.¹¹⁰

6.2.2 Der Hamburger Mieterbund

Der deutsche Mieterbund und dessen örtliche Mietervereine vertritt das Recht und Interesse eines Mieters hauptsächlich bei Mietstreitigkeiten. Jedoch nur dann, wenn er Mitglied eines Vereins ist. Eine weitere Hauptaufgabe des Mieterbundes ist die Teilnahme an der regionalen Wohnungspolitik und den städtebaulichen Maßnahmen. Als Sachverständige für die Mieter bringen die Mitarbeiter der Mietervereine Verbesserungsvorschläge ein, üben Kritik und sprechen Probleme an. Mit Hilfe ihrer Erfahrung und ihrer Marktkenntnisse wirken sie an dem vor Ort herrschenden Mietspiegel mit und haben die Möglichkeit für Transparenz der aktuellen Preise zu sorgen.

Die politische Interessenvertretung der Mieter steht für den Verein besonders im Vordergrund, weshalb er sich auch besonders für den Ausbau und den Erhalt des herrschenden Mietrechts einsetzt. Willkürliche Kündigungen und ungerechtfertigte Mieterhöhungen gehören zu den am häufigsten vorkommenden Rechtsstreitigkeiten. Der Mieterbund setzt sich vor allem für bezahlbaren Wohnraum, ein ausreichendes Immobilienangebot und für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ein.¹¹¹

Die aktuelle Diskussion bezüglich der Mietpreise in Groß- und Universitätsstädten beschäftigt die Mitglieder des Mieterbundes besonders. Sie fordern eine maximale Erhöhung der Wiedervertragsmieten von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die Berücksichtigung aller Mieten bei der Errechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Des Weiteren setzt sich der Mieterverein für eine

¹¹⁰ Vgl. <http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/4029174/wohnungspolitik.html>.

¹¹¹ Vgl. http://www.mieterbund.de/aufgaben_ziele.html.

bundesweite Kappungsgrenze von 15% ein. Die ursprünglich veranlassten Mietrechtsänderungen, die zu einer Verschlechterung führten, sollen ebenfalls wieder aufgehoben werden. Auch das Bestellerprinzip im Maklerrecht soll laut dem Mieterbund Deutschland durchgesetzt werden. Laut der aktuellen Pressemitteilung des Vereins verlangen sie ebenfalls eine Erhöhung des Wohngeldes um 10%. Das Wohngeld soll künftig regelmäßig an steigende Lebenserhaltungs- und Wohnkosten angepasst werden. Weiterhin setzt sich der Verein aufgrund des demografischen Wandels für den Bau weiterer 2,5 Millionen barrierefreier Wohnungen ein.

7 Fazit/ Prognose

Tatsache ist, dass sich die deutsche Bevölkerung in einem demografischen Wandel befindet. Die Gesellschaft altert immer mehr, sodass sich die Altersverteilung deutlich verschieben wird. Aufgrund der niedrigen Geburtenrate und der alternden Gesellschaft wird die Bevölkerungszahl immer niedriger, die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte jedoch immer höher. Besonders darauf muss sich die Wohnungswirtschaft vorbereiten. Mit Hilfe der öffentlichen Hand muss das altersgerechte und barrierearme Wohnen gefördert werden. Die Stadt Hamburg hat diesen Entwicklungsbedarf bereits erkannt und diverse Bezirke konzentrieren sich bereits auf eine Umstrukturierung im Sinne von Seniorenbildung.¹¹² Mittels zielgerichteter Strukturanalysen sollen Verfahren und Instrumente entwickelt werden. Barrierefreies bzw. -reduziertes Wohnen und der Umbau sowohl in Gebäuden als auch im unmittelbaren Umfeld sind anzustrebende Maßnahmen. Dies wäre nicht nur für Senioren vorteilhaft, sondern auch für junge Familien mit Kindern oder Personen mit Bewegungseinschränkungen.

Vernetztes Wohnen in Form von einer individuellen Gebäudetechnik in Verbindung mit zielgruppenorientierten Dienstleistungen im Wohnbereich soll mit Hilfe neuer Technologien den Fortschritt bringen. Vor allem die häusliche Betreuung wie die Unterstützung und medizinische Pflege älterer Menschen steht im Vordergrund. Der Vorteil für Wohnungsunternehmen liegt darin, die Mieter langfristig an den eigenen Bestand binden zu können. Dabei handelt es sich um eine Win-win-Situation für Kranken- und Pflegekassen, Mieter, Politik, Dienstleistungs- und Wohnungsunternehmen sowie der Telekommunikationsbranche. Weniger Menschen entscheiden sich in der heutigen Zeit zum Eigentum, bevorzugen im Alter dennoch eine eigene Wohnung statt eines Seniorenzentrums. Diese genannten bedarfsgerechten Ansätze stellen eine ideale Zukunft für sie

¹¹² Vgl. <http://www.hamburg.de/demografischer-wandel/>.

dar.¹¹³ Hamburg setzt sich schon seit einigen Jahren für alternative Wohnformen als Alters- und Gesundheitsvorsorge ein.¹¹⁴

Weiterhin kommt es zunehmend zu einer Internationalisierung, aufgrund der steigenden Zuwanderung aus dem Ausland. Dabei spielt die Integration der Haushalte eine besonders große Rolle. Bis zu 70% Ausländeranteil weist Hamburg in manchen Stadtteilen vor, wovon die meisten aus Polen, Serbien, der Türkei, Kroatien und Griechenland stammen.¹¹⁵ Die meisten dieser Bevölkerungsgruppe sind allerdings von Arbeitslosigkeit und Armut geplagt, das hauptsächlich auf ein schlechtes Bildungsniveau zurückzuführen ist. Die Chancen auf einen Ausbildungs- und Arbeitsplatz sind gering. Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen jedoch nach und nach immer mehr beispielsweise türkische Mitarbeiter ein, um betroffene Gebiete mit Bewohnern gleicher Herkunft zu betreuen. Insgesamt schließt Hamburg im Bereich Bildung im Vergleich zu den anderen Bundesländern schlecht ab. Bei dem PISA-Test 2006 belegte Hamburg den vorletzten Platz. Alles in allem verstärken sich die sozialen Ungleichheiten und es entwickelt sich eine tendenziell größer werdende Kluft zwischen Arm und Reich. Besonders in der Wohnungswirtschaft spielt diese Erkenntnis eine entscheidende Rolle. Aufgrund einer Ausdifferenzierung von Migrationshintergründen, Bildungschancen und Lebensstilen entstehen so sozialräumliche Disparitäten. Einzelne Bevölkerungsgruppen vereinen sich aufgrund gleicher Voraussetzungen, es entwickelt sich eine unfreiwillige Segregation. Mit der Erweiterung sozialen Wohnungsbaus und der staatlichen Förderung in Form von Wohngeld kann zukünftig eine ethnische und soziale Vereinigung stattfinden.

¹¹³ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. „Den gesellschaftlichen und demografischen Wandel aktiv gestalten“, 2010, S.15-16.

¹¹⁴ Vgl. <http://www.hamburg.de/hamburg-nord/85236/wohnen-im-alter.html>.

¹¹⁵ Vgl. http://www.welt.de/welt_print/regionales/hamburg/article8937594/Bis-zu-70-Prozent-Auslaenderanteil-in-Hamburgs-Stadtteilen.html.

Somit könnte man Konfliktpotentiale minimieren und für mehr Zusammenhalt der Quartiere sorgen.¹¹⁶

Trotz langfristig kalkulierter bundesweiten Bevölkerungsabnahme wird die Einwohnerzahl von Stadtstaaten, insbesondere für Hamburg bis 2030 als fast stabil prognostiziert und bis 2060 etwa um 12% abnehmen. Eine so weitreichende Prognose ist allerdings aufgrund von unvorhersehbarer Binnenwanderung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.¹¹⁷

Auf der Basis dieser ausgearbeiteten Erkenntnisse und aktuell laufender Verhandlungen in der Wohnungspolitik ergibt sich das Ergebnis, dass Hamburg trotz oder aufgrund des demografischen Wandels eine stetig hohe Nachfrage für innenstadtnahe Wohnungen und einen funktionierenden Wohnimmobilienmarkt aufweist. Mit Hilfe der bereits aktiven Vereinigungen zwischen dem Senat, dem Mieterbund und den Bezirken wird der Wohnungsneubau angekurbelt, um den Bedarf künftig decken zu können. Eine drastische Preissenkung der Mieten ist allerdings nicht in Sicht.

¹¹⁶ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. „Den gesellschaftlichen und demografischen Wandel aktiv gestalten“, 2010, S.22-23.

¹¹⁷ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. „Den gesellschaftlichen und demografischen Wandel aktiv gestalten“, 2010, S.29

Literatur

Bürgerliches Gesetzbuch, 2010

Schmoll, F. genannt Eisenwerth (Hrsg.): „Basiswissen Immobilienwirtschaft“, Berlin, 2008

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: „Den gesellschaftlichen und demografischen Wandel aktiv gestalten - Wohnungswirtschaft schafft Zukunft für ein sich änderndes Wohnen“, Berlin, 2010

„Immobilienwirtschaft“ 09/2013

„Immobilienwirtschaft“ 10/2012

Jones Lang LaSalle: „Der Wohnungsmarkt Hamburg - 2. Halbjahr 2012“

Just, T.: „Demografie und Immobilien“, München, 2009

Klemmer, P.: „Demographie und Immobilienwirtschaft“,

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG: „LBS-Immobilienmarktatlas 2013, Hamburg und Umland“, Hamburg, 2013

Schulte, Prof. Dr. K.: „Immobilienökonomie“, München, 2008

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: „Demografischer Wandel in Deutschland“, Stuttgart, 2009

Tiefensee, W.: „Politik für Wohnungsbau und Stadtentwicklung in den kommenden vier Jahren“, 2006

Tilleczek, K.: „Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf deutsche Wohnimmobilienmärkte“, Hamburg, 2006

Ummen/ Johns: „Immobilien- Praxis und Recht Jahrbuch“, 2005

UniCredit Bank AG „Wohnimmobilienmarktübersicht Hamburg“, München, 2013

Verband nordddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.: „Zukunft Wohnen“ Broschüre

„Wirtschaftsblatt- Das Standortmagazin für Nordddeutschland“ 05/12

Internetquellen

ARD Tagesschau: „Koalitionsverhandlungen“ unter:

<http://www.tagesschau.de/inland/koalitionsverhandlungen100.html>.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Marktakteure“ unter:

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Marktakteure/marktakteure_node.html

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung unter:

http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/N/natuerliche_bevoelkerungsbewegung.html

<http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/B/bevoelkerungsbilanz.html>

http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/R/raeumliche_bevoelkerungsbewegung.html

Bundeszentrale für politische Bildung unter:

<http://www.bpb.de/apuz/27328/familienpolitik-und-fertilitaetsunterschiede-in-europa?p=all>

<http://www.bpb.de/apuz/33449/demografischer-wandel-und-migration-als-megatrends?p=all>

<http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/40308/land-freistaat-bayern?p=all>

<http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/40413/wohnungspolitik?p=all>

Deutscher Mieterbund: „Aufgaben und Ziele“ unter:

http://www.mieterbund.de/aufgaben_ziele.html

Die Welt: „Bis zu 70% Ausländeranteil in Hamburgs Stadtteilen“ unter:

http://www.welt.de/welt_print/regionales/hamburg/article8937594/Bis-zu-70-Prozent-Auslaenderanteil-in-Hamburgs-Stadtteilen.html

Duden unter:

<http://www.duden.de/rechtschreibung/immobil>

<http://www.duden.de/suchen/dudenonline/demografischer+Wandel>

<http://www.duden.de/rechtschreibung/Gentrifizierung>

D. Szarek „Mieten in den deutschen Metropolen sinken wieder“ unter:

http://www.focus.de/immobilien/finanzieren/tid-32967/neue-zahlen-zeigen-trendwende-an-ende-des-preisschocks-mieten-in-den-deutschen-metropolen-sinken-wieder-_aid_1073629.html

Friedrich Ebert Stiftung „Die Bedeutung der Mietspiegel innerhalb des Vergleichsmietersystems“ unter:

<http://www.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00354005.htm>.

Hamburg Tourismus: Zahlen und Fakten unter:

<http://www.hamburg-tourism.de/business-presse/zahlen-fakten/faqs/>.

Hamburger Abendblatt unter:

<http://www.abendblatt.de/hamburg/article925849/Hamburg-hat-den-bundesweit-hoechsten-Auslaenderanteil.html>

<http://www.abendblatt.de/hamburg/magazin/article117146884/Die-Stadtteiler-Gentrifizierung-oder-Aufwertung.html>

<http://www.abendblatt.de/hamburg/magazin/article117146884/Die-Stadtteiler-Gentrifizierung-oder-Aufwertung.html>

<http://www.abendblatt.de/hamburg/article113289191/Milieuschutz-kommt-meistens-zu-spaet.html>.

Hamburg.de GmbH & Co. KG unter:

<http://www.hamburg.de/01-das-programm/3887312/landesprogramm-preasentation.html>

<http://www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis/>

<http://www.hamburg.de/bau-sielanschluss/>

<http://www.hamburg.de/bsu/baugenehmigungen/>

<http://www.hamburg.de/bsu/flaechenpotenziale/3902092/flaechenpotenziale.html>

<http://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11268748/>

<http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/3516430/buendnis-fuers-wohnen.html>

<http://www.hamburg.de/bsu/vertrag-fuer-hamburg/>

<http://www.hamburg.de/schanzenviertel/>

<http://www.hamburg.de/eimsbuettel/veroeffentlichungen/3418184/milieuschutz.html>

<http://www.hamburg.de/senat/1998236/>

<http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/4030832/senatskommission.html>

<http://www.hamburg.de/bsu/wohnungsbau/4029174/wohnungspolitik.html>

<http://www.hamburg.de/demografischer-wandel/>

<http://www.hamburg.de/hamburg-nord/85236/wohnen-im-alter.html>.

Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut unter:

<http://www.hwwi.org/publikationen/insights/hwwi-insights-ausgabe-03-2011/steigende-mietpreise-in-hamburg-was-macht-der-wohnungsbau.html>

http://www.hwwi.org/fileadmin/hwwi/Publikationen/Partnerpublikationen/Haspa/HASPA_Liebenswertes-Hamburg.pdf

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG „Hamburg reduziert Kappungsgrenze für Mieterhöhung“ unter:

http://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/hamburg-reduziert-kappungsgrenze-fuer-mieterhoehung_258_192240.html

H. Häussermann: „Segregation“ unter:

<http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138640/segregation>

Immobilien Scout GmbH unter:

<http://www.immobilienscout24.de/umzug/mietrecht/recht-und-urteile/mieterhoehung.html>

Immobilienverband Deutschland unter:

<http://www.ivd.net/der-bundesverband/nachrichtendetail/archive/2011/january/article/die-ortsuebliche-vergleichsmiete-das-unbekannte-wesen.html>

<http://www.ivd.net/der-bundesverband/nachrichtendetail/archive/2012/november/article/wohnungsnot-wohnungsmangel-wohnungssengpaesse-in-szenevierteln.html>

Immonet GmbH „Mietspiegel“ unter:

<http://www.immonet.de/service/mietspiegel.html>

Immowelt AG unter:

<http://www.immowelt.de/immobilien/immomarktkauf.aspx?geoid=10802003&etype=1&sr=1>

L. Kaiser: „Gentrifizierung von oben“ unter:

<http://www.taz.de/!113372/>.

Mieterverein Hamburg „Statistiken zum Wohnen in Hamburg“ unter:

<http://www.mieterverein-hamburg.de/statistiken-wohnen-hamburg.html>

Dipl.-Ök. M. Günther: „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, 2009 unter:

http://www.bdb-bfh.de/bdb/downloads/Pestel_I_-_Wohnungsmangel_in_Deutschland_-_Bedarf_bis_2025.pdf.

Norddeutscher Rundfunk: „Hamburg- das Tor zur Welt“ unter:

<http://www.ndr.de/ratgeber/reise/urlaubsregionen/hamburg/index.html>.

P.Hinrichs: „Gentrifizierung? Ja bitte!“ unter:

<http://www.welt.de/regionales/hamburg/article5517986/Gentrifizierung-Ja-bitte.html>

R. Daams: „Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung und weiterer Einflussfaktoren auf die Soziale Wohnraumförderung des Landes“ unter:

http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2013/49StA_Top4_Vortrag_Daams.pdf.

Schader Stiftung unter:

http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/935.php

Spiegel Online unter:

<http://www.spiegel.de/gesundheit/diagnose/lebenserwartung-in-deutschland-steigt-fuer-frauen-und-maenner-a-859099.html>

<http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/gentrifizierung-auf-st-pauli-kampf-ums-hamburger-kiez-biotop-a-768699.html>

Statistisches Bundesamt unter:

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Geburten.html>

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Wanderungen/Tabellen/WanderungenInsgesamt.html>

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Aktuelles/ErwerbstaetigkeitFrauenD.html>

http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb08_jahrtab31.asp

http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab4.asp

http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab5.asp

Statistikamt Nord unter:

http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/SI13_098_Zensus2011_Gebaeude_und_Wohnungszaehlung_Bestand_HH.pdf

http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/Mikro_j11_H_01.pdf.

Sven Böll: „Umstrittenes Koalitionsprojekt: Die Mietpreisbremse hilft nur den Reichen“ unter:

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/mietpreisbremse-wird-die-lage-auf-dem-wohnungsmarkt-verschaerfen-a-931617.html>

o.V. unter:

<http://dejure.org/gesetze/WiStG/5.html>

<http://dejure.org/gesetze/StGB/291.html>.

o.V. unter:

<http://www.mietrecht-neu.de/mieter-vermieter-rechte-pflichten/modernisierungskosten.html>

Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft: „Bauvorhaben „Elisa II“: Neubauplanungen werden immer konkreter“ unter:

http://vhw-hamburg.de/vhw/pages/content/reg3/nav3_14/2013_10_08_pressemitt.pdf.

Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Essen gemeinnützige Gesellschaft mbH: „Der Studienort „Hamburg“- Internationales Flair in der Metropole unter:

<http://www.vwa-gruppe.de/studienorte/studium-in-hamburg.html>

WEKA Media GmbH Co. KG „Definition Demografischer Wandel“ unter:

<http://www.foerderland.de/itoffice/personal/talent-management/demographischer-wandel/>.

Wikipedia unter:

http://de.wikipedia.org/wiki/Verbraucherpreisindex_für_Deutschland.

Wolters Kluwer Deutschland GmbH unter:

<http://www.lexsoft.de/normensammlung/1540888,68>

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Saulheim, den 02.Dezember 2013

Weinheimer, Jennifer

